

Andelseiers erstatningsansvar for misligholdt vedlikeholdsplikt



Universitetet i Oslo
Det juridiske fakultet

Borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15

Kandidatnummer: 667

Leveringsfrist: 26.04.11

(* regelverk for masteroppgave på:

www.uio.no/studier/emner/jus/jus/JUR5030/reglement/vedlegg_emnebeskrivelse_masteroppgaver_JUR5030_5060.html)

Til sammen 15318 ord

26.04.2011

Innholdsfortegnelse

<u>1</u>	<u>INNLEDNING</u>	<u>1</u>
1.1	Tema og problemstilling	1
1.2	Det videre opplegget	2
1.3	Rettskilder	4
1.3.1	Rettskilder knyttet til borettslagsforhold	4
1.3.2	Rettskilder knyttet til eierseksjonsforhold	4
1.3.3	Rettskilder knyttet til andre kontrollansvarsbestemmelser	5
<u>2</u>	<u>SENTRALE TREKK VED BORETTSLAGET</u>	<u>6</u>
2.1	Hva er et borettslag?	6
2.2	Andelseierne har begrenset ansvar	8
<u>3</u>	<u>ANDELSEIERS VEDLIKEHOLDSPLIKT</u>	<u>9</u>
3.1	Innledning	9
3.2	Nærmere om hva andelseier plikter å vedlikeholde	10
3.3	Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftinger	12
3.4	Vedtekter og avtaler om en annen fordeling av vedlikeholdsplikten	13
3.4.1	Vedtektsbestemmelser om annen fordeling	13
3.4.2	Individuelle avtaler om en annen fordeling	15
3.5	Utbedringsplikt ved skader	16
3.5.1	Hovedregel	16
3.5.2	Borettslagets utvidede utbedringsplikt	17
3.5.3	Tilfeldige skader	17
3.5.4	Andelseiers plikt til å “fare fint” med bolig og fellesarealer	19
3.6	Vedlikeholdsplikten ved eierskifte	20

<u>4</u>	<u>TAP</u>	<u>21</u>
<u>5</u>	<u>ÅRSAKSSAMMENHENG</u>	<u>22</u>
<u>6</u>	<u>ANSVARSGRUNNLAG</u>	<u>23</u>
6.1	Innledning	23
6.2	Kontrollansvarets bakgrunn	23
6.3	Andelseiers kontrollansvar	25
6.3.1	Hindring	26
6.3.2	Ikke forutsigbar	27
6.3.3	Ikke kunne overvunnet eller unngått følgene av hindringen	28
6.3.4	Utenfor kontroll	29
6.4	Ansaret for tredjemenn	36
6.5	Bevisbyrde for fritak etter kontrollansvarsregelen	37
6.6	Skyldregelen	38
6.7	Bevisbyrde for skyldansvaret	41
<u>7</u>	<u>ERSTATNINGENS OMFANG</u>	<u>41</u>
7.1	Innledning	41
7.2	Skillet mellom indirekte og direkte tap	42
7.3	Avgrensing mot upåregnelig tap	44
7.4	Lagets og andre andelseieres tapsbegrensningsplikt	45
7.5	Lemping	45
<u>8</u>	<u>VURDERING</u>	<u>47</u>
8.1	Innledning	47

8.2	Adgangen til å inngå individuelle avtaler	47
8.3	Kontrollansvarsregelen	49
8.3.1	Harmonisering med kontraktslovgivningen	49
8.3.2	Harmonisering med eierseksjonsloven	51
8.3.3	Prevensjonshensynet	53
8.3.4	Gjenopprettelseshensynet	53
8.3.5	Forholdet til andre misligholdsbeføyelser	54
8.3.6	Vanskelig praktiserbar regel	55
8.3.7	Hensynet til rimelige resultater	55
8.3.8	I realiteten en skyldregel med omvendt bevisbyrde?	56
LITTERATUR		58
Bøker		58
Kapitler i bøker		58
Tidsskriftsartikler		59
Doktoravhandlinger		59
LOVER OG FORARBEIDER		59
Lover		59
Traktater		60
Forarbeider		60
DOMMER		61

1 Innledning

1.1 Tema og problemstilling

En andelseier har akkurat kjøpt en borettslagsbolig. Kort tid etter overtagelsen oppdager andelseieren i etasjen under at det er muggsopp i taket på soverommet. Ved nærmere undersøkelser viser det seg at membranen i gulvet på den nye andelseierens bad ikke er tett, og at dette har ført til lekkasje og fuktskader. Lekkasjen var ikke synlig for andelseieren, og viste seg ikke før muggsoppen dukket opp i boligen i etasjen under. I den underliggende boligen har det oppstått skader på takplater, veggplater, bærende konstruksjon og et klesskap. I tillegg har en del klær og et maleri tatt skade av muggsoppen.¹

Ved salg av boliger oppstår det ofte tvister mellom kjøper og selger om hvem som er ansvarlig for skjulte mangler ved boligen. Men som vi ser av eksempelet over, kan følgeskader ha en ekstra dimensjon i borettslag og andre kollektive boformer: De vil som oftest ramme flere boenheter. Det vil derfor også kunne oppstå tvister innad i borettslaget. Manglene kan videre være av ulik art: For eksempel feilmonterte rør, utette gulv eller utette vegger. I et borettslag vil disse områdene være omfattet av enten andelseiers eller borettslagets vedlikeholdsplikt.

Reglene om andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikter finner vi i lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni nr. 39 2003 §§ 5-12 og 5-17. Til disse pliktene er det knyttet et erstatningsansvar, både for laget og andelseier. Ved skader som fører til tap i et borettslag, kan det altså oppstå spørsmål om laget eller andelseiere er erstatningsansvarlige. Ved eierskifte kan det oppstå spørsmål om det er den forrige eller den nye eieren som er erstatningsansvarlig.

¹ Eksempelet er inspirert av eksamen i husleie- og eierseksjonsrett vår 2010 og LG-2008-12655.

I denne avhandlingen er temaet andelseiers erstatningsansvar for misligholdt vedlikeholdsplikt.

Andelseier kan bli erstatningsansvarlig ovenfor laget og ovenfor andre andelseiere. I borettslagsloven har lovgiver valgt å lovfeste erstatningsansvaret i §§ 5-13 og 5-15. § 5-16 regulerer situasjonen ved eierskifte. Etter §§ 5-13 og 5-15 har andelseier et såkalt “kontrollansvar” for direkte tap og skyldansvar for indirekte tap. I korthet går kontrollansvaret ut på at den påståtte ansvarlige blir erstatningsansvarlig for tap som skyldes mislighold, med mindre han kan bevise at misligholdet kommer av en hindring som lå utenfor hans kontroll.

Kontrollansvarsregler har etter hvert fått stor utbredelse i kontraktslovgivningen. Begrunnelsen for å innføre en slik regel i borettslagsloven var at erstatningsansvaret burde reguleres etter de samme prinsipper som ved mislighold av kontraktsplikter.² Som vi skal se, er det imidlertid uenighet om hvordan reglene skal forstås.

I avhandlingen tas det sikte på å tolke borettslagslovens bestemmelser om andelseiers erstatningsansvar for misligholdt vedlikeholdsplikt, samt å vurdere om regelen er hensiktsmessig.

1.2 Det videre opplegget

Vilkårene for å kunne kreve erstatning av andelseier er de samme som ved erstatning for mislighold av kontrakt. Det må foreligge et mislighold, et ansvarsgrunnlag, et økonomisk tap, og en årsakssammenheng mellom misligholdet og tapet. I avhandlingen vil jeg legge størst vekt på kravene til mislighold og ansvarsgrunnlag. For sammenhengens skyld vil jeg imidlertid også behandle kravene til økonomisk tap og årsakssammenheng.

² Ot.prp.nr.30 (2002-2003) s. 277.

Vilkårene for at laget eller andre andelseiere skal kunne kreve erstatning av andelseieren fremgår av §§ 5-13 og 5-15. Siden vilkårene er de samme i begge bestemmelsene, velger jeg å behandle bestemmelsene under ett.

Grunnkravet er at andelseiers vedlikeholdsplikt er misligholdt, jf. § 5-13 første ledd. I borettslagsloven er fordelingen av vedlikeholdsplikten mellom andelseier og borettslaget svært detaljert regulert i §§ 5-12 og 5-17, men med adgang til å fravike loven gjennom vedtekter og individuelle avtaler, jf § 5-12 femte ledd. Jeg vil se nærmere på innholdet i andelseiers vedlikeholdsplikt i kapittel 3.

Kravene til økonomisk tap og årsakssammenheng behandles i kapitlene 4 og 5.

Ansvarsgrunnlagene behandles i kapittel 6. Ved tolkingen vil jeg særlig se på situasjonen ved eierskifte der andelseiers mislighold skyldes uvitenhet om skjulte vedlikeholdsmangler.

I kapittel 7 vil jeg se på vil jeg se på erstatningens omfang, herunder skillet mellom direkte og indirekte tap, og reglene om erstatningsutmålingen.

I det avsluttende kapittelet 8 vil jeg forsøke å vurdere om kontrollansvarsregelen er en hensiktsmessig regulering av andelseiers erstatningsansvar.

Før det nærmere innholdet i reglene drøftes, vil jeg i kapittel 2 se på noen sentrale trekk ved borettslaget.

Avhendingslova gjelder ved salg av borettslagsandeler, jf. avhendingslova § 1-1. Dersom selgeren har misligholdt vedlikeholdsplikten i sin eiertid kan kjøperen etter omstendighetene ha et mangelskrav. Reglene i avhendingslova ligger utenfor oppgavens tema, og vil ikke bli behandlet.

1.3 Rettskilder

1.3.1 Rettskilder knyttet til borettslagsforhold

Det tas utgangspunkt i lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni nr. 39. 2003.

Det vil bli gjort bruk av borettslagslovens forarbeider som er Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) Om lov om bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova) og NOU 2000:17 Burettsløvene. Disse inneholder en del uttalelser om forståelsen av bestemmelsene om vedlikeholdsplikt, men sier ikke så mye om bestemmelsene om erstatningsansvar.

Loven er forholdsvis ny, og det foreligger ikke mye rettspraksis. Det er kun avsagt noen underrettsdommer om erstatning for vedlikeholdsmangler etter borettslagslovens bestemmelser, og det er omdiskutert hvor stor vekt det bør legges på andre domstolars praksis.³ Denne praksisen kan uansett synspunkt tjene som eksempler.

1.3.2 Rettskilder knyttet til eierseksjonsforhold

Før borettslagsloven av 2003 var forholdet mellom borettslaget og andelseier et leieforhold. Borettslagsloven av 1960 hadde ikke egne bestemmelser om vedlikeholdsplikten, og det var derfor husleielovens regler som kom til anvendelse, jf. borettslagsloven (1960) § 34. I husleieforhold er det eieren som har interesse av at boligen blir vedlikeholdt, og størstedelen av ansvaret ligger derfor på ham, jf. husleieloven § 5-3 første ledd. Andelseieren hadde etter husleieloven kun ansvar for en liten del av vedlikeholdet. Ved tolkningen av borettslagslovens regler om vedlikeholdsplikt bør det nok vises varsomhet med å legge særlig vekt på praksis som knytter seg til husleieloven. Husleieloven er imidlertid på dette punktet fravikelig, og det samme var husleieloven av 1939. I praksis ble det i borettslag avtalt en videre

³ Eckhoff (2000) s. 162

vedlikeholdsplikt for andelseier enn den som fulgte av loven. Ofte ble det avtalt at andelseieren skulle ha ansvar for “det indre vedlikeholdet”, slik som regelen er for seksjonseieren etter eierseksjonsloven § 20 første ledd. Lovgiver tok i borettslagsloven av 2003 utgangspunkt i det som var vanlig fordeling av vedlikeholdsplikten i borettslag, men forsøkte å presisere andelseierens plikt noe nærmere.⁴ Siden reglene er basert på det som også er vanlig fordeling i eierseksjonssameier, kan rettskilder knyttet til eierseksjonsforhold være av interesse.

1.3.3 Rettskilder knyttet til andre kontrollansvarsbestemmelser

I norsk rett ble kontrollansvaret først innført i kjøpsloven av 1988 §§ 27 og 40. Ansvarsformen har sin opprinnelse i FN-konvensjonen om kontrakter i internasjonale løsørekjøp (CISG) artikkel 79. Etter hvert har tilsvarende regler spredt seg til flere lover, for eksempel håndverkertjenesteloven, avhendingslova, bustadoppføringslova, husleieloven og forbrukerkjøpsloven.

Når regelen har blitt overført til andre lover er en av begrunnelsene et ønske om harmonisering med kjøpsloven, og etter hvert harmonisering med kontraktslovgivningen. I flere av forarbeidene til de nevnte lovene blir uttalelser fra kjøpslovens forarbeider gjengitt, for eksempel i odelstingsproposisjonene til håndverkertjenesteloven, avhendingslova og bustadoppføringslova.⁵

Det er også uttalt i forarbeidene til borettslagsloven at bestemmelsene i borettslagsloven må tolkes i tråd med de tilsvarende bestemmelser i disse lovene, og der det er tolkningstvil må tvilen helst avklares for alle lovene under ett – så langt bestemmelsene er like.⁶ Det bør derfor kunne legges vekt på rettskilder knyttet til de andre lovene ved tolkning av borettslagslovens bestemmelser om kontrollansvar. Dette vil først og fremst være forarbeidene til kjøpsloven, siden de er de mest omfattende når det gjelder

⁴ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 275

⁵ Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 92, Ot.prp.nr. 66 (1990-1991) og Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 67.

⁶ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276-277.

kontrollansvaret. Men også forarbeider knyttet til de andre lovene inneholder uttalelser som kan være av betydning for tolkningen.

Det eksisterer kun en høyesterettsdom som tar stilling til spørsmålet om erstatning etter kontrollansvarsregelen, Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinne-dommen). Det er derfor naturlig å se hen til den.

2 Sentrale trekk ved borettslaget

2.1 Hva er et borettslag?

Hva er et borettslag? Borettslag er først og fremst en måte å organisere boliger på.⁷ Det skilles gjerne mellom tre hovedgrupper boliger: Leieboliger, andelsboliger og eierboliger.⁸ Borettslag hører sammen med boligaksjeselskapene inn under hovedgruppen andelsboliger. Før borettslagsloven av 2003 var borettslagsboliger en mellomform mellom leieboliger og eierboliger. Beboerne leide boligene av borettslaget. Nå er ikke forholdet mellom andelseier og borettslaget lenger konstruert som noen leierett, men en lovfestet bruksrett. Slik sett ligner borettslaget mer på eierseksjonssameiet enn før den nye borettslagsloven.

Etter borettslagsloven § 1-1 første ledd er et borettslag definert som et “samvirkeforetak som har til føremål å gi andelseigarane en bruksrett til eigen bustad i føretakets eigedom (burett)”.

Etter definisjonen er borettslaget et “samvirkeforetak”. Hva et samvirkeforetak er sier ikke ordlyden noe nærmere om. I følge forarbeidene skal bestemmelsen i

⁷ Eek (2005) s. 17

⁸ Wyller (2009) s. 30.

utgangspunktet tolkes på samme måte som § 1 i utkastet til lov om samvirkeforetak, NOU 2002:6.⁹ Lov om samvirkeforetak trådte i kraft i 2008, og inneholder i § 1 en definisjon av samvirkeforetak som i hovedsak tilsvarende den i utkastet. Et samvirkeforetak er etter denne bestemmelsen en sammenslutning som har til hovedformål å fremme de økonomiske interessene til medlemmene gjennom deres deltakelse i virksomheten. I borettslaget er det andelseiernes interesser som boligforbrukere som skal ivaretas.¹⁰ Disse interessene skal ivaretas gjennom andelseiernes “deltakelse” borettslaget.

Definisjonen er videre knyttet til formålet med sammenslutningen. Alle sammenslutninger med dette hovedformålet vil være borettslag, og vil være underlagt borettslagslovens bestemmelser. Formålet skal være å gi andelseierne bruksrett i “foretakets eiendom”. Det er altså borettslaget som skal eie eiendommen. Andelseieren er bare indirekte eier, ved at han eier en andel i borettslaget. Slik sett kan borettslaget sammenlignes med aksjeselskapet, der aksjonærene eier aksjer. På samme måte som aksjeselskapet er borettslaget et eget rettssubjekt. Det kan derfor ha rettigheter og plikter.

Ordet “eigen” i § 1-1 første ledd er et uttrykk for bruker-eier-prinsippet.¹¹ Prinsippet går ut på at andelseier som hovedregel skal bruke boligen selv, og ikke bruke den som investeringsobjekt.¹² Bruker-eier-prinsippet var en av begrunnelsene for å opprettholde borettslagsmodellen ved siden av eierseksjonsmodellen. Prinsippet er ikke direkte formulert i loven, men kommer indirekte til uttrykk i forskjellige bestemmelser. Reglene som begrenser overlating av bruken til andre i kapittel 5 er for eksempel et utslag av prinsippet. Det er også hovedregelen om at det bare er fysiske personer som kan være andelseiere, jf. § 4-1.

⁹ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 249.

¹⁰ Wyller (2009) s. 78.

¹¹ Lilleholt (2009) note 5.

¹² Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 31.

2.2 Andelseierne har begrenset ansvar

At andelseieren ikke skal ha personlig ansvar for borettslagets forpliktelser fremgår av § 1-2. Etter bestemmelsens første ledd skal ikke andelseierne hefte ovenfor kreditorene for lagets forpliktelser. Det vil si at lagets kreditorer ikke kan kreve en andelseier for verken hele eller deler av lagets gjeld, men må holde seg til laget.

Ansvarsbegrensningen blir nærmere presisert i bestemmelsens andre ledd. Andelseieren har ikke plikt til å gjøre innskudd i laget eller et konkursbo utover det som følger av §§ 3-1 om andel, 2-10 om borettsinnskudd og § 5-19 om felleskostnader.

Det viktigste unntaket er andelseiers plikt til å betale sin andel av felleskostnadene. Andel og borettsinnskudd betales i forbindelse med stiftelsen av borettslaget, mens felleskostnader kan borettslaget kreve dekket etter dette. Borettslagets utgifter vil variere med tiden, og styret kan bestemme å øke eller minke det den enkelte skal betale. Andelseiernes betaling av felleskostnader er ofte den eneste inntektskilden til laget, og på denne måten er andelseieren indirekte ansvarlig for lagets forpliktelser.¹³ Andelseieren kan imidlertid komme fri sine plikter ved å si opp bruksretten, jf. § 5-21 første ledd. Det følger av ansvarsbegrensningen at styret ovenfor kreditorene ikke har plikt å pålegge andelseierne å betale store engangsbeløp gjennom felleskostnadene med så kort varsel at de ikke kan si opp.¹⁴

Lagets vedlikeholdskostnader vil måtte dekkes gjennom felleskostnadene. Andelseierne betaler derfor i realiteten for alt vedlikeholdet, uansett hvordan vedlikeholdsplikten fordeles. Dersom laget skulle tape en erstatningssak mot en andelseier, må midlene også tas ut av felleskostnadene. Kostnadene fordeles slik sett på alle andelseierne istedenfor at den enkelte andelseieren må bære hele tapet.

¹³ Wyller (2009) s. 81.

¹⁴ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 250

3 Andelseiers vedlikeholdsplikt

3.1 Innledning

Det første vilkåret for at borettslaget eller andre andelseiere skal kunne kreve erstatning av andelseieren er at han har misligholdt vedlikeholdsplikten sin, jf. §§ 5-13 første ledd og 5-15 første ledd.

For å avgjøre om vedlikeholdsplikten er misligholdt, må grensen mellom andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt undersøkes nærmere. I borettslagsloven er fordelingen av vedlikeholdsplikten mellom andelseier og borettslaget regulert i §§ 5-12 og 5-17, men med adgang til å fravike loven gjennom vedtekter og individuelle avtaler, jf. § 5-12 femte ledd. I første omgang må det altså undersøkes hvordan laget har fordelt pliktene i vedtekter og individuelle avtaler. Finnes det ikke slike, er det lovens regler som gjelder.

§ 5-12 regulerer andelseierens vedlikeholdsplikt, og inneholder en oppregning av hva han plikter å vedlikeholde. Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand, “så langt plikta ikkje ligg på andelseigarane”, jf. § 5-17 første ledd. Dette kan omtales som “restvedlikeholdet”.¹⁵ Borettslaget skal utføre alt vedlikehold som det ikke fremgår av lov, vedtekter eller avtale at andelseier har ansvaret for.¹⁶ Dette er først og fremst bygningsmessig vedlikehold og vedlikehold av fellesarealer. Ikke noe vedlikehold faller utenfor, det finnes altså ikke noe vedlikehold som ingen er ansvarlig for. For å avgjøre hvor grensen mellom borettslagets og andelseiers vedlikeholdsplikt går, må §§ 5-12 og 5-17 sees i sammenheng med hverandre.

¹⁵ Eek (2005) s. 67.

¹⁶ Eek (2005) s. 67.

3.2 Nærmere om hva andelseier plikter å vedlikeholde

Etter § 5-12 annet ledd plikter andelseier å vedlikeholde slikt som “vindaug, rør, leidningar, inventar, utstyr, apparat og innvendige flater i bustaden”. Vedlikehold vil for eksempel være maling, tapetsering, smøring eller rensing av apparat, staking av rør.¹⁷

Listen er imidlertid ikke uttømmende, jf. “slikt som”. At andelseieren plikter å vedlikeholde “slikt som” vinduer betyr at plikten også må omfatte behandling av vinduskarmer. Det kan imidlertid være usikkert om andelseiers plikt også gjelder utsiden av vinduskarmene. Dersom andelseier for eksempel bor i åttende etasje kan det være vanskelig å komme til. Det er mulig at loven kan tolkes innskrenkende på dette punktet, slik at andelseiers plikt bare gjelder de innvendige sidene av vinduskarmen.¹⁸ Utsiden av selve vinduene vil trolig også være unntatt fra andelseiers plikt dersom de er umulige å åpne og vanskelige å nå.

Andelseier plikter videre å vedlikeholde “rør” og “ledningar”. Borettslaget skal vedlikeholde “felles rør, ledningar, kanalar og andre felles installasjonar som går gjennom bustaden”, jf. § 5-17 andre ledd. Både borettslaget og andelseier skal altså vedlikeholde rør og ledninger. Forskjellen er at borettslagets plikt gjelder det som er “felles”. Ser vi andelseiers plikt i sammenheng med borettslagets plikt i § 5-17, har andelseieren ansvaret for det som ikke er felles. Andelseieren har ansvaret fram til rørene og ledningene når fellesopplegget.

“Slikt som” rør omfattes også av andelseiers ansvar, så vedlikehold av vannkraner og blandebatterier vil være andelseiers ansvar.¹⁹ “Slikt som” ledninger vil for eksempel være sikringsskap, brytere og koblingsbokser.²⁰ Eksempler på “felles kanalar og andre

¹⁷ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

¹⁸ Eek (2005) s. 61.

¹⁹ Eek (2005) s. 61.

²⁰ Eek (2005) s. 61.

felles installasjonar” som borettslaget skal vedlikeholde er ventilasjonsanlegg og fyringsanlegg.²¹

“Inventar, utstyr og apparat” er også en del av andelseiers ansvar. Andelseier må altså vedlikeholde blant annet dusjkabinett, badekar, vasker og toaletter.

“Innvendige flater” vil være tak, vegger og gulv, men også innvendige dører og ytterdører.²² I forbindelse med balkonger kan det oppstå spørsmål om hvor grensen for andelseiers vedlikeholdsplikt går.²³ Med mulig unntak for innglassede balkonger, vil vel de færreste oppfatte en balkong som en “innvendig flate”. I følge forarbeidene vil imidlertid “innsida av ein balkong” være en innvendig flate.²⁴

I LB-1997-02529, som gjaldt kostnadsfordeling i forbindelse med rehabilitering av balkonger i et seksjonssameie, vurderte lagmannsretten selve balkongene som en del av bygningskroppen og derfor en felles vedlikeholdsoppgave. De innvendige flatene av balkongen var derimot en del av seksjonseiers vedlikeholdsansvar. Dette resultatet er jeg enig i, og det bør også gjelde for borettslag.²⁵ Borettslaget ønsker gjerne at selve balkongene skal utformes likt. I tillegg kan det være både mer praktisk og kostnadsbesparende å få utført arbeidet samlet. Når det gjelder balkongens innvendige flater er ikke disse argumentene like sterke, og det kan virke mer fornuftig at den enkelte bør stå for vedlikeholdet. Innsiden av balkongene er ikke like synlig, og andelseierne har større frihet til å bestemme hvordan det skal se ut. Noen andelseiere ønsker kanskje å flislegge gulvet på balkongen, mens andre ikke vil ønske det.

²¹ Eek (2005) s.62.

²² Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

²³ Wyller (2009) s. 130.

²⁴ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

²⁵ Slik også Wyller (2009) s. 130 og Lilleholt (2006) s. 460-461.

3.3 Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjoner og utskiftninger

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftninger, jf. tredje ledd. Andelseieren skal reparere og skifte ut slikt som rør, ledninger, inventar, utstyr tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

Listen i andre ledd er kortere enn listen i tredje ledd, og kan ved første øyekast gi inntrykk av at vedlikeholdsplikten er snevrere enn plikten til å reparere eller skifte ut. Listene er imidlertid ikke uttømmende, jf. “slikt som”. Selv om for eksempel “benker” bare er nevnt i listen over det som skal repareres eller skiftes ut, må andelseier også ha plikt til å vedlikeholde dem. Andelseieren plikter ikke å skifte ut en gjenstand dersom det er nok å vedlikeholde den. Siden plikten til å vedlikeholde er minst like stor som plikten til å reparere eller skifte ut, får heller ikke skillet noen stor betydning. Det bør altså ikke legges særlig vekt på skillet mellom vedlikehold og utskifting og reparasjon.²⁶

Bestemmelsen inneholder imidlertid noen unntak fra utskiftings- og reparasjonsplikten. Et unntak er at det er borettslagets ansvar å reparere og skifte ut tak, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner. Sees unntaket i sammenheng med at andelseieren skal skifte ut “slikt som” vegg-, gulv- og himlingsplater, kan det tolkes slik at andelseier har ansvaret for alt som grenser mot den bærende konstruksjonen. En membran blir lagt på den bærende konstruksjonen, men er ikke en del av den. Det må derfor være andelseiers ansvar å skifte ut membranen. Dersom andelseieren ikke gjør det, må det regnes som mislighold av vedlikeholdsplikten.

Et annet unntak er at det ikke er andelseieren, men borettslaget som har ansvaret for å reparere og skifte ut og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Borettslaget har i dette tilfellet ansvaret enten rørene og ledningene er “felles” eller ikke. Andelseier har altså ansvaret for å reparere og skifte ut rør og ledninger som ikke er felles og ikke går igjennom bærende konstruksjoner. Begrunnelsen for begge

²⁶ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276

unntakene er at det er arbeid som bør utføres under borettslagets kontroll, og at det derfor er best at laget har reparasjons- og utskiftingsplikten.²⁷

§ 5-12 tredje ledd gjør også unntak for utskifting av vinduer og ytterdører til boligen. Det er borettslagets ansvar. Dette unntaket er begrunnet med at det er noe som borettslaget vanligvis ønsker at skal gjennomføres likt for flere boliger.²⁸ Behovet for utskifting dukker dessuten ofte opp til rundt samme tid for flere boliger, og det kan være lønnsomt å foreta utskiftingen samtidig. Alle dører som går ut av boligen må regnes som ytterdører, ikke bare hoveddøren.²⁹ Det er imidlertid viktig å merke seg at det ikke er gjort unntak fra plikten til å reparere. Dersom ruten blir knust er det andelseieren som skal sette inn nytt glass. Men dersom hele vinduet må skiftes ut, er det borettslagets ansvar. Det kan være tvil om hvem som har ansvaret for utskifting av isolerglassruter dersom det oppstår skader på dem.³⁰ Dersom det er umulig å skifte ut ruten uten å skifte ut hele vinduet, bør ansvaret ligge til borettslaget.

3.4 Vedtekter og avtaler om en annen fordeling av vedlikeholdsplikten

Borettslagslovens regler om fordeling av vedlikeholdsplikten er fravikelige. Det betyr vedlikeholdsansvaret kan fordeles på en annen måte enn den som følger av loven, jf. § 5-12 femte ledd og § 5-17 fjerde ledd. Borettslaget kan gjøre unntak fra reglene på to måter: Enten gjennom bestemmelser i vedtektene eller gjennom individuelle avtaler med andelseiere.

3.4.1 Vedtektsbestemmelser om annen fordeling

Borettslaget kan i vedtektene velge å legge deler av det innvendige ansvaret på borettslaget eller å gi ansvaret for noe av det ytre vedlikeholdet til andelseierne. Det

²⁷ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

²⁸ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

²⁹ Eek (2005) s.64.

³⁰ Eek (2009) s. 61.

første kan for eksempel være praktisk i et borettslag for eldre og det siste i borettslag som består av eneboliger eller rekkehus.³¹

Dersom borettslaget ønsker å innføre en annen fordeling av ansvaret gjennom vedtektene, skjer det etter reglene om vedtektsendring – enten det er snakk om å innføre en helt ny bestemmelse eller å gjøre endringer i en eksisterende. Vedtektsendring krever vedtak på generalforsamling med to tredjedels flertall av de stemmene som er avgitt, jf. § 7-11. Det kreves ikke tilslutning fra de som blir berørt av vedtaket, slik som det kreves for enkelte andre vedtektsendringer, f.eks. vedtekter om vilkår for eierskifte, jf. § 4-4. Andelseiere som har stemt i mot et vedtak om at de blir pålagt et større vedlikeholdsansvar enn det som følger av loven må i utgangspunktet føye seg etter vedtaket hvis det får flertall.

Et borettslag som ble opprettet før borettslagsloven trådte i kraft kan i vedtekter eller husleieavtaler som er vanlig brukte i laget ha bestemmelser om vedlikeholdsansvaret som avviker fra lovens regler. De vil gjelde fram til de eventuelt blir endret gjennom en vedtektsendring, jf. § 14-8.

Mange borettslag velger å ta med vedtektsbestemmelser om vedlikeholdsansvar som ikke nødvendigvis avviker fra lovens bestemmelser. Dette gjøres kanskje først og fremst for at andelseierne lettere skal få kjennskap til reglene.

Dersom borettslaget har valgt å ta med bestemmelser om vedlikeholdsansvar i vedtektene, er det vedtektene som må tolkes for å avgjøre hvor grensen mellom andelseiers og lagets vedlikeholdsplikt går. Om vedtektene er uklare kan lovens ordlyd være et tolkningsmoment.

En begrensning i adgangen til å vedtektsfeste en annen fordeling er den generelle myndighetsmisbruksreglen i § 7-13.³² Den fastslår at generalforsamlingen ikke kan

³¹ Lilleholt (2006) s. 462.

³² Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

gjøre vedtak som er skikket til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

Regelen om at generalforsamlingen ikke kan gjøre vedtak som er skikket til å gi visse andelseiere en fordel til skade for andre andelseiere er kanskje mest aktuell i denne sammenheng. Regelen innebærer at det ikke må treffes vedtak som innebærer en urimelig forskjellsbehandling av ulike grupper andelseiere.³³ Et eksempel er at det ikke kan vedtas at noen av andelseierne har ansvaret for å male ytterveggene, mens andre skal få det utført.³⁴ Vedtas det derimot at alle skal få arbeidet utført, vil det ikke stride mot regelen.

Dersom generalforsamlingen har fattet et vedtak som strider mot regelen om myndighetsmisbruk, er vedtaket ugyldig.³⁵ Andelseierne har dermed ikke plikt til å følge vedtektsendringen.³⁶ Det vil ikke være mislighold av vedlikeholdsplikten å følge den fordelingen som gjaldt før vedtektsendringen.

Det kan også spørres om formålet med borettslaget i borettslagsloven § 1-1, som forutsetter at det er borettslaget som eier eiendommen med bygningene, også legger begrensninger på hvor mye av vedlikeholdsansvaret som kan overføres til andelseierne.³⁷

3.4.2 Individuelle avtaler om en annen fordeling

Borettslaget kan etter borettslagsloven § 5-12 femte ledd inngå avtale med en andelseier om en annen fordeling av vedlikeholdsplikten enn den som følger av loven. Denne ordningen er først og fremst aktuell hvis det bare er noen få av andelseierne som har behov for en annen fordeling. Vi kan tenke oss at vedtektene legger deler av det ytre

³³ Wyller (2009) s. 182

³⁴ Eek (2005) s. 69.

³⁵ Lilleholt (2009) s. 581.

³⁶ Lilleholt (2009) s. 581.

³⁷ Sjøvold (2009) s. 163.

vedlikeholdet til andelseierne, men at en av andelseierne på grunn av funksjonshemming ikke har mulighet til å utføre sin del av det ytre vedlikeholdet. I dette tilfellet kan det være aktuelt at laget inngår en avtale med andelseieren om at laget utfører vedlikeholdet for ham, mot at han dekker vedlikeholdsutgiftene.³⁸ Vi kan også tenke oss motsatt situasjon: At en andelseier gjennom avtale blir pålagt en videre vedlikeholdsplikt. Det kan for eksempel være aktuelt hvis borettslaget gir andelseieren tillatelse til å sette opp et tilbygg. Borettslaget kan sette som betingelse at andelseieren også har ansvaret for det ytre vedlikeholdet for tilbygget.³⁹

Ved forsømt vedlikehold må avtalen tolkes for å fastlegge grensene for andelseiers vedlikeholdsplikt.

3.5 Utbedringsplikt ved skader

3.5.1 Hovedregel

Når skaden har skjedd oppstår spørsmålet om hvem som har ansvaret for å utbedre det som har blitt ødelagt. Som hovedregel følger ansvaret for å utbedre skader vedlikeholdsansvaret ellers. Dette følger av at andelseier og borettslaget har plikt til å foreta både reparasjoner og utskiftninger om nødvendig på sine ansvarsområder. Det tas som hovedregel ikke hensyn til skadeårsaken. Ødelegger andelseieren ytterdøren er det borettslaget som må skifte den ut. Selv om borettslaget har plikt til å skifte døren, kan det være at det kan kreve erstatning av andelseieren. Det er altså viktig å skille utbedringsplikten fra erstatningsansvaret: Den som har plikt til å utbedre er ikke alltid den samme som den som må bære kostnadene.

I § 5-17 gjøres det et unntak fra fordelingen av vedlikeholdsansvaret: Borettslaget får en utvidet utbedringsplikt dersom skaden skyldes mislighold fra en annen andelseier.

³⁸ Lilleholt (2006) s. 463.

³⁹ Eek (2005) s. 69.

§ 5-12 fjerde ledd presiserer at andelseiers vedlikeholdsplikt også omfatter utbedring av tilfeldige skader.

3.5.2 Borettslagets utvidede utbedringsplikt

Etter § 5-17 skal laget utbedre skade på bolig eller inventar som tilhører borettslaget, dersom skaden skyldes mislighold fra en annen andelseier.

Vilkåret er at skaden skyldes mislighold fra “en annen” andelseier. Vi kan vende tilbake til eksempelet i innledningskapittelet, og tenke oss at det var ny andelseiers mislighold som førte til lekkasjen. De skadene som oppstår i ny andelseiers bolig må utbedres etter den vanlige fordelingen av vedlikeholdspliktene. Andelseieren må for eksempel skifte ut gulvplater selv, mens laget må reparere “bærende konstruksjon”. Skadene på den underliggende boligen er det imidlertid laget som må utbedre – også det som normalt hører inn under denne andelseiers vedlikeholdsplikt, som for eksempel veggplater og takplater. Det er kun skade på “bustad eller inventar som tilhører laget” borettslaget har ansvaret for å utbedre. Innbo som tilhører andelseier faller altså utenfor.

At laget får en utvidet utbedringsplikt får betydning for hvem som kan gjøre hvilke erstatningskrav gjeldende. Dersom laget utbedrer skadene i en bolig som skyldes annen andelseiers mislighold innebærer det at det er laget som kan kreve erstatning for utgiftene knyttet til dette etter § 5-13. Andre andelseiere kan imidlertid kreve erstatning for tap som ikke er omfattet av lagets krav, jf. § 5-15 første ledd. Det kan for eksempel være aktuelt for andelseieren å rette krav om erstatning for klærne som har blitt ødelagt, og boutgifter hvis han har vært nødt til å flytte ut av boligen i en periode.

3.5.3 Tilfeldige skader

Etter § 5-12 fjerde ledd gjelder andelseiers vedlikeholdsplikt også utbedring av tilfeldig skade. Tilfeldige skader kan for eksempel være skader som skyldes uvær, ras eller brann. Men det kan også være skader påført av en tredjeperson, for eksempel ved

innbrudd.⁴⁰ Her skyldes ikke skadene manglende vedlikehold, men omstendigheter som hverken borettslaget eller andelseieren kan noe for. Å unnlate utbedring vil imidlertid være en vedlikeholdsmangel. Dersom unnlatelsen fører til nye skader, kan andelseieren bli erstatningsansvarlig etter §§ 5-13 og 5-16.

Den opprinnelige skaden vil ikke omfattes av disse reglene, men det kan spørres om borettslaget kan bli objektivt ansvarlig på ulovfestet grunnlag. Dette går jeg ikke nærmere inn på.

Ansvar for utbedring av tilfeldige skader fordeles på samme måte som vedlikeholdsplikten. Ødelegger et steinras taket i en rekkehusbolig, har andelseieren ansvaret for å skifte ut takplatene, mens borettslaget har ansvaret for utskifting av resten av taket. Skjer det et innbrudd der ytterdøren blir ødelagt, er det borettslaget som har ansvaret for å skifte den ut. Blir ruten knust av en innbruddstyv er det andelseierens ansvar å reparere den.

Den samme regelen kan egentlig utledes av andre og tredje ledd. Hvorfor har lovgiver valgt å presisere den i fjerde ledd? En grunn er nok at det i husleieloven, som tidligere gjaldt for borettslag, gjøres unntak fra vedlikeholdsplikten ved tilfeldige skader. Ved tilfeldige skader er det utleier som har ansvaret for utbedringen. Når det presiseres i lovteksten at utbedring av tilfeldige skader følger samme mønster som vedlikeholdsansvaret ellers, kan det rydde unna eventuell tvil om dette.

Tilfeldige skader dekkes ofte av forsikringer, slik at det kun er egenandelen som må betales. Slik sett blir ikke konsekvensene for den enkelte andelseier som tilfeldigvis rammes så store likevel. Mange av kostnadene til utbedring vil være dekket av borettslagets bygningsforsikring, uavhengig av fordelingen av vedlikeholdsansvaret. Spørsmålet blir hvem som må dekke egenandelen. Lauridsen hevder at dersom den tilfeldige omstendigheten fører til skader på noe som både borettslaget og andelseier har ansvaret for, er det naturlig at borettslaget dekker hele egenandelen.⁴¹ Han hevder

⁴⁰ Otp.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

⁴¹ Eek (2005) s. 65.

videre at dersom det som er skadet kun faller inn under det andelseier plikter å vedlikeholde, kan borettslaget enten dekke egenandelen eller vurdere å kreve at andelseieren dekker hele eller deler av denne.⁴² Ovenfor forsikringsselskapet er det imidlertid borettslaget som forsikringstaker som har plikt til å betale egenandelen.

Ved omfattende ødeleggelse av boligene, for eksempel ved brann, har borettslaget en utvidet plikt til å rette opp skadene, jf. § 5-24.

3.5.4 Andelseiers plikt til å “fare fint” med bolig og fellesarealer

I forarbeidene ble det foreslått at andelseiers erstatningsansvar også skulle omfatte andelseierens plikt i § 5-11 til å “fare fint” med boligen og fellesarealene.⁴³ Dette kom imidlertid ikke med i lovteksten. Når det gjelderplikten til å fare fint med boligen, kan den tolkes som delvis å omfattes av andelseiers vedlikeholdsplikt i § 5-12, slik at borettslagslovens erstatningsregler gjelder dersom andelseieren ikke “farer fint” med det som faller innenfor hans ansvarsområde. Andelseier har plikt til å foreta reparasjoner og utskiftninger uavhengig av om det er nødvendig på grunn av vanlig slit og elde eller hans egen uaktsomhet.

Når det gjelder skader forårsaket av at andelseiere ikke “farer fint” med fellesareal og områder som ligger innenfor borettslagets vedlikeholdsplikt, må en nok falle tilbake på alminnelige erstatningsregler. Å ikke “fare fint” med bolig eller fellesarealer vil nok uansett kunne karakteriseres som uaktsomt, slik at det ikke har så stor praktisk betydning at det ikke kom med i lovteksten.

⁴² Eek (2005) s 65.

⁴³ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276.

3.6 Vedlikeholdsplikten ved eierskifte

Ved eierskifte er det særlig regel i § 5-16 første ledd. Ny eier av andelen har plikt til å utføre “vedlikehold, medrekna reparasjonar og utskifting, etter § 5-12, sjølv om det skulle ha vore utført av den førre andelseigaren”.

Dette innebærer at ny andelseier ovenfor borettslaget vil være ansvarlig for å utføre vedlikehold på sitt ansvarsområde, selv om forrige eier har forsømt dette. Den nye andelseieren tar altså over den tidligere andelseiers vedlikeholdsplikt. Selv om det skulle være skjulte mangler i boligen er det den nye andelseieren som ovenfor borettslaget plikter å rette dem.⁴⁴ Han plikter å utføre alt vedlikehold som det følger av lov, vedtekter eller avtale at han skal utføre. En annen sak er at ny andelseier etter omstendighetene kan ha et krav mot forrige andelseier etter avhendingslova.

Vi kan tenke oss at tidligere andelseier har misligholdt sin vedlikeholdsplikt ved å ikke få skiftet ut en membran som er uttett. Allikevel er det ny andelseier som har ansvaret for utbedringene og kostnadene ved å få lagt ny membran. Dersom han ikke gjør dette vil det innebære et mislighold av vedlikeholdsplikten ovenfor borettslaget.

Etter § 5-16 andre ledd er ny andelseier erstatningsansvarlig i forhold til laget og andre andelseiere bare dersom det følger av §§ 5-13 og 5-15. Regelen i første ledd må ikke blandes sammen med regelen i andre ledd. Ny andelseier overtar ikke forrige andelseiers *erstatningsansvar*. For at ny andelseier skal bli erstatningsansvarlig må hvert enkelt av de andre vilkårene for å pålegge erstatningsansvar være oppfylt for ham.

⁴⁴ Lilleholt (2006) s. 473.

4 Tap

For å kunne kreve erstatning etter §§ 5-13 og 5-15 er det, som i erstatningsretten ellers, et krav at det må foreligge et økonomisk tap. Dersom misligholdet ennå ikke har ført til noe tap, kan det heller ikke kreves erstatning. Laget kan derfor som hovedregel ikke kreve erstatning kun på grunnlag av at boligen ikke holdes i forsvarlig stand, jf. § 5-12 første ledd.

I forarbeidene sies det at kravet om “forsvarlig stand” først og fremst innebærer at boligen må være i en slik stand at det ikke oppstår skade eller ulempe for andre.⁴⁵ Så lenge vedlikeholdet kan karakteriseres som forsvarlig, må andelseieren ha stor frihet til å bestemme hvilken grad av vedlikehold han ønsker. Man kunne kanskje se det slik at laget som eier av eiendommen har lidt et tap ved at boligen har fått redusert verdi dersom andelseieren har latt boligen forfalle. Det er imidlertid andelseieren dette tapet vil gå utover ved at han får en lavere sum ved salg av andelen eller ved at han må utbedre manglene.

Unntaket er hvis laget har kjøpt andelen etter tvangssalg etter § 4-8, jf. §§ 5-21 og 5-22. Dersom laget ikke får solgt andelen uten å utbedre vedlikeholdsmanglene, kan det føre til et tap for laget. Da kan laget kreve erstatning av andelseieren etter § 5-13 dersom de øvrige vilkårene i disse bestemmelsene er oppfylt.

Som vi skal se i kapittel 7 er det imidlertid ikke alle tap som kan kreves dekket.

⁴⁵ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 275.

5 Årsakssammenheng

For at laget eller andre andelseiere skal kunne kreve erstatning av andelseieren må være en årsakssammenheng mellom misligholdet og tapet. Dette kommer til uttrykk ved ordene “som følge av” i §§ 5-13 og 5-15.

I den alminnelige erstatningsretten tas det som regel utgangspunkt i “betingelseslæren” (eller “differanselæren”): A er årsak til B dersom A er en nødvendig betingelse for Bs inntreden.⁴⁶ I P-pilledom II, Rt. 1992 s. 64 på side 69 ble det uttrykt på denne måten:

“Årsakskravet mellom en handling eller en unnlatelse og en skade er vanligvis oppfylt dersom skaden ikke ville skjedd om handlingen eller unnlatelsen tenkes borte. Handlingen eller unnlatelsen er en nødvendig betingelse for at skaden inntreffer.”

Ved eierskifte kan spørsmålet om årsakssammenheng komme på spissen. Var det den forrige eller den nye andelseiers mislighold som var årsaken til tapet?

Ny andelseier har som nevnt plikt til å utføre vedlikehold selv om det skulle vært utført av forrige andelseier, jf. § 5-16 første ledd. Overtakelsestidspunktet er derfor av stor betydning. Forrige andelseiers mislighold er ikke årsaken til tapet dersom tapet oppsto etter at ny andelseier tok over andelen. Tapet ville ikke oppstått dersom ny eier hadde oppfylt sin vedlikeholdsplikt. Ved utvikling av skader over lengere tid kan det tenkes at både forrige og ny andelseiers mislighold har vært årsaken. Det kan imidlertid spørres om ny andelseier blir ansvarlig dersom skaden oppstår svært kort tid etter at han tok over andelen og han ikke har kjent til vedlikeholdsmangelen.⁴⁷

⁴⁶ Lødrup (2005) s. 254.

⁴⁷ Lilleholt. I: Norsk lovkommentar (online) (2010) note 320.

6 Ansvarsgrunnlag

6.1 Innledning

Ansvarsgrunnlagene er, som nevnt, kontrollansvar for direkte tap og skyldansvar for indirekte tap. Hvilket ansvarsgrunnlag som kan legges til grunn får altså betydning for erstatningens størrelse.

Før jeg ser på innholdet i regelen vil jeg si litt om kontrollansvarets bakgrunn, da den kan ha betydning for tolkningen av kontrollansvaret i §§ 5-13 og 5-16.

6.2 Kontrollansvarets bakgrunn

Som nevnt bygger kontrollansvaret på CISG art. 79, og ble først innført i kjøpsloven av 1988 §§ 27 og 40. I kjøpsloven av 1907 var det forskjellige regler om selgers erstatningsansvar for forsinkelser og mangler ettersom kjøpet gjaldt artsbestemte eller individuelt bestemte ting. For artsbestemte ting hadde selgeren et objektivt ansvar med unntak for “force majeure”, mens for individuelt bestemte ting gjaldt det et skyldansvar med omvendt bevisbyrde, jf. kjøpsloven 1907 §§ 23 og 24. Det objektive ansvaret bygget på en umulighetslære: Det måtte foreligge en omstendighet som gjorde at muligheten for oppfyllelse måtte ansees utelukket, og denne omstendigheten måtte gjøre seg gjeldende for alle selgere.⁴⁸ Reglene fikk analogisk anvendelse i kontraktsretten ellers.

Etter at CISG ble vedtatt i 1980, ble det nedsatt en nordisk arbeidsgruppe, som kom med forslaget Nordiska Köplagar, Förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagstiftning - NU 1984:5. Målet var å modernisere og samordne den nordiske kjøpslovgevingen, samt å ta stilling til forholdet mellom kjøpslovene og CISG.⁴⁹

⁴⁸ Bergem (2008) s. 139

⁴⁹ NU 1984:5 s. 139-140

Arbeidsgruppen foreslo en kontrollansvarsregel, som i CISG art. 79. Begrunnelsen var blant annet at ansvar basert på umulighetslæren var for strengt, og at skillet mellom genuskjøp og specieskjøp var for skjematisk.⁵⁰ Departementet sluttet seg til dette i proposisjonen til kjøpsloven.⁵¹

For Norges del hadde imidlertid innføringen av kontrollansvarsreglene i kjøpsloven av 1988 nok et formål. I motsetning til i de andre nordiske landene, valgte norsk lovgiver å gjennomføre konvensjonen i intern rett ved transformasjon, det vil si at det i kjøpsloven ble gitt interne regler som skulle oppfylle konvensjonens krav. Kjøpsloven §§ 27 og 40 tar altså sikte på å gjennomføre CISG artikkel 79. En av grunnene var at det ble sett på som en fordel at reglene for nasjonale og internasjonale kjøp ble tilpasset hverandre, selv om det ikke var nødvendig etter konvensjonen.⁵²

Allikevel er ikke reglene likt utformet. Konvensjonen har kun en bestemmelse om fritak for erstatningsplikt, mens kjøpsloven har splittet kontrollansvarsregelen opp i en bestemmelse for forsinkelse og en for mangler. Dette ble antatt å være i overensstemmelse med konvensjonen. I ettertid har imidlertid enkelte hevdet det motsatte. Honnold hevder at “impediment” (hindring) kun innebærer hindringer for å oppfylle, og ikke omstendigheter som fører til mangelfull oppfyllelse.⁵³ Ved mangelstilfellene har tolkningen av regelen vist seg å bli mer problematisk.

En annen forskjell er skillet mellom indirekte og direkte tap. Etter kjøpslovsforarbeidene var en av begrunnelsene for skillet at det gjorde det mulig å beholde et forholdsvis strengt ansvar for direkte tap.⁵⁴

Når kontrollansvarsregelen har blitt overført til andre lover er det begrunnet med hensynet til harmoni med kjøpsloven, og etter hvert kontraktslovgivningen. Også i forarbeidene til borettslagsloven blir sagt at erstatningsansvaret bør reguleres på samme

⁵⁰ NU 1984:5 s. 183.

⁵¹ Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 36.

⁵² Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 14.

⁵³ Honnold (2009) s. 616.

⁵⁴ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 36.

måte som ved mislighold av kontraktsplikter, selv om ikke forholdet mellom borettslaget og andelseier ikke bygger på kontrakt.⁵⁵ Det blir også fremhevet at der det er tolkningstvil bør tvilen avklares under ett, så langt bestemmelsene er like.⁵⁶ Hensynet til regelharmoni kan altså få betydning ved tolkningen.

6.3 Andelseiers kontrollansvar

Kontrollansvaret er i utgangspunktet et objektivt ansvar. Dersom laget kan påvise et økonomisk tap som skyldes andelseierens mislighold av vedlikeholdsplikten er andelseieren i utgangspunktet erstatningsansvarlig, jf. § 5-13 første ledd første punktum. Det kreves altså ikke skyld hos andelseier.

Etter § 5-13 første ledd andre punktum kan den som påstås ansvarlig imidlertid fritas dersom han “godtgjer” at visse vilkår er oppfylt. Det sies gjerne at det er fire vilkår som må være oppfylt:

1. Misligholdet må skyldes en hindring,
2. som ligger utenfor andelseierens kontroll,
3. og som det ikke er rimelig å forvente at andelseieren skulle ha regnet med på avtaletiden,
4. eller at andelseieren skulle ha overvunnet eller unngått følgene av hindringen.

Alle vilkårene må være oppfylt for at andelseieren skal unngå ansvar. Vurderingene av om de enkelte vilkårene er oppfylt vil gli over i hverandre. Særlig det første og det siste vilkåret henger sammen.⁵⁷ Dersom andelseieren kan unngå eller overvinne følgene av hindringen, dreier det seg kanskje ikke om noen egentlig hindring.⁵⁸ Nedenfor skal jeg se på innholdet i de fire vilkårene. Jeg vil særlig se på spørsmålet om ny andelseier kan fritas for uvitenhet om en skjult mangel. Det vil bli lagt størst vekt på vilkåret om at

⁵⁵ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 277

⁵⁶ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s 276-277.

⁵⁷ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 37.

⁵⁸ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 37.

misligholdet må skyldes en hindring utenfor andelseierens kontroll da dette vilkåret i rettspraksis og teori blir fremhevet som det sentrale.⁵⁹ Derfor blir det også drøftet sist.

6.3.1 Hindring

Misligholdet må for det første skyldes en “hindring”. Dersom det er umulig å overholde vedlikeholdsplikten er altså vilkåret oppfylt.

Umulighet kreves imidlertid ikke, samtidig som det ikke er tilstrekkelig at oppfyllelsen har blitt vanskeligere eller mer kostbar enn forutsatt.⁶⁰

I kjøpslovens forarbeider sies det at det kan foreligge forhold som gjør det “så ekstraordinært tyngende å oppfylle at forholdet etter en objektiv vurdering må sies å utgjøre en hindring for oppfyllelse”.⁶¹ Hindringen må altså være av en viss styrke, og vurderingen er objektiv.

Hva kan utgjøre en relevant hindring for ikke å overholde vedlikeholdsplikten i et borettslag? Som eksempler på hindringer nevner kjøpslovens forarbeider begivenheter som krig, naturkatastrofer eller alvorlige brann- eller eksplosjonsulykker som rammer selgerens bedrift, streik, eksport- eller importforbud eller andre myndighetstiltak.⁶² Det er neppe tvilsomt at slike begivenheter kan utgjøre hindringer, men eksemplene passer bedre ved forsinket levering i kjøpsforhold og lignende enn ved mislighold av vedlikeholdsplikten i borettslag. Streik blant håndverkere kan imidlertid være en aktuell hindring for andelseieren.

⁵⁹ Rt. 2004 s. 675 avsnitt 53 og Hagstrøm (2004) s. 489-496.

⁶⁰ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 37.

⁶¹ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 72.

⁶² Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 72.

Etter kjøpslovsforarbeidene sies det på den annen side at hindringens art er uten betydning, og at det i prinsippet kan dreie seg om en økonomisk hindring.⁶³ Dette tyder på at det ikke trenger å dreie seg om helt ekstraordinære begivenheter.

Kan uvitenhet om en skjult mangel innebære en hindring? Dersom en andelseier ikke vet om misligholdet kan det sies at det *praktisk sett* har vært umulig for ham å oppfylle. I kjøpslovsforarbeidene sies det at selgeren kan ikke unngå ansvar ved å vise at han ikke har oppdaget mangelen før levering, og at han ikke hadde grunn til mistanke om en slik mangel.⁶⁴ Allikevel forutsettes det at en skjult mangel kan frita fra ansvar hvis årsaken til mangelen oppfyller de øvrige vilkårene for ansvarsfritak.⁶⁵ Også i forarbeidene til bustadoppføringslova forutsettes det at skjulte mangler vil kunne frita fra ansvar.⁶⁶

Dersom ny andelseier er uvitende om en vedlikeholdsmangel som forårsaker skade etter at han har tatt over andelen, kan det altså ikke utelukkes at han kan fritas fra ansvar. For å avgjøre om uvitenhet kan frita, må de andre vilkårene undersøkes nærmere.

6.3.2 Ikke forutsigbar

Det er videre et vilkår at det ikke er rimelig å vente at andelseieren skal ha regnet med hindringen på avtaletiden.

Dersom hindringen kunne forutsees da andelseier overtok andelen, er han altså ansvarlig. Det betyr allikevel ikke at han blir ansvarsfri hvis hindringen først kan forutsees etter dette tidspunktet.⁶⁷ Da kan han fortsatt ha mulighet til å unngå eller overvinne følgene av hindringen.

⁶³ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 37.

⁶⁴ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 91.

⁶⁵ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 91.

⁶⁶ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 30.

⁶⁷ Hov (2002) s 191.

Ordet “rimelig” viser til en vurdering. Det avgjørende er hva man kan vente seg at en andelseier skulle forutse *muligheten* av og ta i betraktning.⁶⁸ At andelseieren ikke regner det som sannsynlig at hindringen vil inntre er altså ikke tilstrekkelig.

Etter kjøpslovsforarbeidene er et moment for vurderingen hvor ofte hindringen inntreffer i forbindelse med den aktuelle virksomheten.⁶⁹ Dersom det dreier seg om en eldre bygning, og badets utseende vitner om at det ikke har vært oppgradert på mange år kan det tale for at det var rimelig å vente at andelseier skal forutse muligheten for skjulte mangler.⁷⁰ Dersom badet derimot er helt nyoppusset, og det foreligger en boligsalgsrapport som ikke avdekker noe galt, er det nok ikke rimelig å vente at han kan forutse muligheten for en skjult mangel.

Et annet moment er om det foreligger en konkret hendelse som tilsier risiko for skjulte mangler.⁷¹ Hvis for eksempel tidligere andelseier har opplyst at badet bør undersøkes nærmere, kan det hevdes at det er rimelig å vente at andelseieren skulle tatt i betraktning at det kan være mangelfullt.

Det bør også kunne tas hensyn til at andelseieren ikke er en profesjonell part. Han kan ikke ventes å ha tatt like mange forhold i betraktning som en profesjonell part.

6.3.3 Ikke kunne overvunnet eller unngått følgene av hindringen

Det er et vilkår at det ikke er rimelig å vente at andelseieren skulle ha unngått eller overvunnet følgene av hindringen.

Dette vilkåret har som nevnt sammenheng med vilkåret om at det må foreligge en hindring. Dersom andelseieren kunne overvinne hindringen, blir han ikke ansvarsfri.

⁶⁸ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 73.

⁶⁹ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 73.

⁷⁰ Sml. TTRON-2009-43674.

⁷¹ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 73.

Blir rørleggeren for eksempel syk, kan andelseieren engasjere en annen. Andelseieren har en plikt til å forsøke alternative muligheter.⁷²

Her er også spørsmålet hva det er rimelig å vente av en andelseier, og det bør kunne tas hensyn til at han ikke er profesjonell. At andelseiers vedlikehold skal være forsvarlig følger av vedlikeholdsplikten i § 5-12, og det kan innebære at han må foreta undersøkelser for å avdekke skjulte mangler som kan lede til skade. Det kan imidlertid neppe ventes at han foretar like mange og omfattende undersøkelser som en profesjonell part.

6.3.4 Utenfor kontroll

Det siste vilkåret er at hindringen må skyldes forhold utenfor andelseiers kontroll.

Kjøpslovsforarbeidene taler om en “kontrollsfære” der tanken er at selger alltid er ansvarlig for forhold som ligger innenfor denne, uavhengig av om han kan bebreides.⁷³ Det er en objektiv vurdering som må foretas. Også forarbeidene til bustadoppføringslova bruker dette uttrykket.⁷⁴ Problemet er å avgjøre hvor grensene for denne sfæren går.

Forarbeidene til kjøpsloven nevner flere eksempler på hva som skal være innenfor og utenfor kontrollsfæren. Felles for eksemplene på hindringer innenfor sfæren er at de er knyttet til selgers virksomhet. Selgeren er “alltid ansvarlig dersom årsaken til hindringen bunner ut i den måten virksomheten drives på”.⁷⁵ På samme måte kan det tenkes at alt innenfor området av andelseiers vedlikeholdsplikt må regnes som innenfor hans kontrollsfære. Innebærer det at uvitenhet om skjulte mangler ikke kan fritta ny andelseier? Ny andelseier har jo også vedlikeholdsplikt for slike mangler ovenfor borettslaget.

⁷² Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 185.

⁷³ Ot.prp.nr. 80 (1987-1988) s. 72.

⁷⁴ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 67.

⁷⁵ Ot.prp.nr. 80 (1987-1988) s. 73.

Hagstrøm drøfter kontrollvilkåret etter to forskjellige modeller. Etter “årsaksperspektivet” er det avgjørende om hindringen direkte eller indirekte kan tilbakeføres til noe parten har foretatt seg.⁷⁶ Det dreier seg etter dette perspektivet om hva andelseier i prinsippet kunne foretatt seg. Det må altså dreie seg om en hindring som kommer utenfra for at selger skal kunne fritas. Etter dette perspektivet vil ikke uvitenhet om for eksempel en membran som ikke er tett representere noen hindring. Andelseier har i prinsippet mulighet til å reparere den.

Etter kontrollperspektivet er det derimot ikke avgjørende om hindringen indirekte er forårsaket av parten dersom han har hatt utviklingen under kontroll.⁷⁷ Her vil det være andelseierens praktiske muligheter for å påvirke situasjonen som er avgjørende.⁷⁸ Etter dette perspektivet kan det hevdes at ny andelseiers uvitenhet om den skjulte mangelen kan representere en hindring utenfor hans kontroll. At han ikke visste om mangelen gjorde at det praktisk sett var umulig for ham å oppfylle vedlikeholdsplikten.

Dersom det var forrige andelseiers mislighold som forårsaket skaden, og det er han erstatningskravet rettes mot, vil et forsvarlig valg av håndverkere kunne fritta ham etter kontrollperspektivet. Ved å overlate vedlikeholdet til andre har han brakt det utenfor kontrollsfæren. Som vi skal se, har imidlertid andelseieren etter andre ledd også et ansvar for tredjemenn.

Hagstrøm peker på at forarbeidene til kjøpsloven enkelte steder ser ut til å ha lagt til grunn årsaksperspektivet. For det første sies det at årsaken til kontraktsbruddet må ligge utenfor det som “i prinsipp” er kontrollerbart.⁷⁹ For det andre sies det at forhold som direkte eller indirekte beror på selgerens tiltak eller handlinger også ligger innenfor

⁷⁶ Hagstrøm (2004) s. 487.

⁷⁷ Hagstrøm (2004) s. 488.

⁷⁸ Lilleholt (2006) s. 465.

⁷⁹ Ot.prp.nr. 80 (1987-1988) s. 73.

hans kontrollsfære.⁸⁰ Dette omfatter alt som kan kontrolleres eller påvirkes ved planlegging, styring og kontroll med virksomheten.⁸¹

Andre uttalelser i forarbeidene taler for kontrollperspektivet: Det kan ligge utenfor selgerens kontroll dersom selgeren ved genuskjøp ikke kan få tingen i tide fra den forutsatte leverandør, og ikke kan skaffe den fra en annen.⁸² Det er også lignende uttalelser i den nordiske utredningen kan som tale for kontrollperspektivet.⁸³ Hagstrøm konkluderer med at det er kontrollperspektivet som bør legges til grunn.⁸⁴

I bustadoppføringslovas forarbeider er det også uttalelser som taler i retning av kontrollperspektivet: “Ved manglar som kjem frå feil i materialar m.m, vil det vere avgjerande om valet er gjort på eit fullt forsvarleg vis”.⁸⁵ Videre sies det: “Dersom ein må karakterisere entreprenøren sitt val som fullt forsvarleg, vil feil i materialane i utgangspunktet vere utanfor entreprenørens kontroll”.⁸⁶ Husleielovens forarbeider viser også til disse uttalelsene.⁸⁷

Løsningen harmonerer i tillegg best med § 5-13 andre ledd der andelseier blir ansvarsfri dersom tredjemann som han har delegert arbeidet til oppfyller vilkårene for ansvarsfrihet etter første ledd.⁸⁸ Dersom årsaksperspektivet skulle legges til grunn gir det liten mening å drøfte om tredjemann “øg” fyller vilkårene for hindringsfritak når valget av tredjemann uansett ligger innenfor andelseiers kontroll.

Et tredje argument for kontrollperspektivet er at rettspraksis etter den gamle kjøpsloven hadde lempet på kravet til objektiv umulighet, og formålet med den nye regelen var et

⁸⁰ Ot.prp.nr. 80 (1987-1988) s. 73.

⁸¹ Ot.ptp.nr. 80 (1987-1988) s. 73.

⁸² Ot.prp.nr.80 (1987-1988) s. 38.

⁸³ NU1984:5 s. 265.

⁸⁴ Hagstrøm (2004) s. 489 og 492.

⁸⁵ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 67.

⁸⁶ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 67.

⁸⁷ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 34.

⁸⁸ Sml. Hagstrøm (2003) s. 489.

ønske om å gå bort fra umulighetslæren.⁸⁹ I Rt. 1970 s. 1059 krevde kjøperen erstatning for tapt fiske som følge av at en loddenot ble levert for sent. Til loddenotene skulle selgeren bruke knutelin fra en leverandør i Italia, men dette ble forsinket på grunn av produksjonsvansker. Høyesterett kom til at det var “umulig utenlands eller innenlands eller ved egen produksjon å skaffe det kvantum knutelin som trengtes for å gjøre loddenoten ferdig”. Samtidig var det andre notprodusenter som kunne levere. Det dreide seg altså ikke om noen objektiv umulighet.

Det kan imidlertid hevdes at Høyesterett i Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinnedommen) legger årsaksperspektivet til grunn. Dommen er foreløpig den eneste høyesterettsdommen som omhandler kontrollansvaret. Saken gjaldt et kjøp av splittbambuspinner som ble brukt til å støtte opp agurker i vekstfasen. Det ble avdekket at støttepinnene var smittet med *penicillium oxalicum*, en svært aggressiv soppart. Soppen hadde blitt overført til agurkplantene, og store deler av agurkproduksjonen ble ødelagt. Mangelen var “skjult og kunne ikke ha vært oppdaget uten forholdsvis omfattende undersøkelser”.⁹⁰ Et av de rettslige spørsmålene var om kjøperen kunne kreve erstatning på grunnlag av kjøpslovens ansvarsregler.⁹¹ Flertallet konkluderte de med at det ikke kunne pålegges culpa-ansvar, men at selgeren heftet på grunnlag av kontrollansvaret i kjøpslovens § 40.⁹² Mindretallet mente at forholdet ikke var omfattet av kjøpsloven, og at det ikke var grunnlag for å påføre selskapet ansvar etter ulovfestede regler om objektivt ansvar.

Flertallet så vilkåret om at om mangelen måtte ligge innenfor selgerens kontroll som avgjørende.⁹³ Det ble lagt vekt på uttalelser i forarbeidene om at selgers mangelsansvar ved kjøp av artsbestemte ting som kan byttes ut og finnes allment tilgjengelig i markedet var tilnærmet objektivt, og også omfattet skjulte mangler.⁹⁴

⁸⁹ NU 1984:5 s. 183

⁹⁰ Rt. 2004 s. 675 avsnitt 52.

⁹¹ Rt. 2004 s. 675 avsnitt 36 og 38.

⁹² Rt. 2004 s. 675 avsnitt 48 og 55.

⁹³ Rt. 2004 s. 675 avsnitt 53.

⁹⁴ Rt. 2004 s. 675 avsnitt 54.

På grunnlag av uttalelsene kom Høyesterett til følgende:

“Ut fra de opplysninger som foreligger i denne saken, må det legges til grunn at det på markedet fantes et tilstrekkelig kvantum splittbambuspinner som ikke var smittet med *penicillium oxalicum*, til å tilfredsstille Aase Gartneris behov, og at disse objektivt sett var tilgjengelige for Vekstmiljø AS”.

Dette sitatet kan sees som et uttrykk for årsaksperspektivet.⁹⁵ Det var i prinsippet mulig å skaffe soppfrie støttepinner fra en annen leverandør. Om leverandøren av støttepinnene ville vært ansvarsfri ble ikke drøftet. Uvitenheten representerte ikke noen hindring.

Forarbeidene til borettslagsloven fremholder at borettslagslovens bestemmelser om kontrollansvar bør tolkes i tråd med tilsvarende bestemmelser i andre lover, og at ved tolkningstvil bør tvilen avklares under ett.⁹⁶ Etter husleielovens forarbeider sies det om skjulte mangler at “[d]et nærmere innhold om disse forhold må fastlegges ved rettspraksis etter husleieloven og de nyere kontraktslovene som har kontrollansvarsregelen”. Hensynet til konsistens taler for at regelen tolkes likt, og i samsvar med rettspraksis. Dette kan tale for at den samme strenge vurderingen også må legges til grunn i borettslagsforhold.

I kjøpslovsforarbeidene legges det imidlertid til grunn at det dreier seg om en rettslig standard.⁹⁷ Hva som kan utgjøre en hindring beror på “avtalens innhold, først og fremst karakteren av selgerens ytelse etter avtalen”.⁹⁸ Forarbeidene skiller her mellom artsbestemte og individuelt bestemte ytelser, selv om skillet ikke lenger eksisterer i lovteksten, og det nordiske arbeidsgruppen mente at skillet var for skjematisk. Det skal være lettere å komme unna ansvaret i individuelt bestemte kjøp enn i artsbestemte kjøp,

⁹⁵ Mikelsen (2010) s. 163 og Simonsen (2010) s. 401.

⁹⁶ Ot.prp.nr.30 (2002-2003) s. 276-277.

⁹⁷ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 37 og Innst.O.nr. 15 (1987-1988) s. 15

⁹⁸ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s.72.

og det vil være lettere å pålegge selgeren ansvar jo mer profesjonell han er.⁹⁹ I forarbeidene til avhendingslova sies det også:

“[V]ed spørsmålet om vilkåra for kontrollansvar er innfridde, vil det dessutan truleg ha ein viss vekt kva for posisjon seljaren var i, t.d. om dette er ein entreprenørseljar eller ein vanleg privatperson. Kontrollansvaret vil dermed bli strengare ved sal frå "profesjonelle".”¹⁰⁰

Kjøpet av støttepinnene var et artsbestemt kjøp, og det er usikkert om Høyesteretts vurdering er overførbar når det gjelder andre type ytelser. Forarbeidsuttalelsene førstvoterende viser til kan tyde på at det bare var meningen at en så streng vurdering skulle gjelde for denne type kjøp. Videre var partene næringsdrivende, så det er mulig at vurderingen ville blitt en annen for uprofesjonelle parter. Dette kan altså tale for at dommen ikke trenger å ha avgjørende vekt ved tolkningen av kontrollansvarsregelen i borettslagsloven, slik at “kontrollperspektivet” ikke nødvendigvis må legges til grunn etter borettslagslovens regler.

Det er heller ikke sikkert at dommen kan tas til inntekt for kontrollperspektivet. Mikelsen tolker dommen på en annen måte. Han hevder at retten burde begrunnet resultatet med at en skjult mangel ved leverandørens ytelse, var et typisk forhold selger måtte svare for.¹⁰¹ Han mener også at dommen bør tolkes slik at det var det som reelt var avgjørende i dommen.¹⁰² Han baserer dette på en tolkning av CISG om at årsaken til hindringssituasjonen må skyldes et ekstraordinært forhold for selger skal kunne fritas.¹⁰³ Denne tankegangen bygger på en forutsetning i CISG om at selger ved forpliktelsen ansees å ha påtatt seg erstatningsansvar for eget mislighold.¹⁰⁴ Kontrollvilkåret skulle ikke vært drøftet i det hele tatt.¹⁰⁵

⁹⁹ Innst.O.nr. 51 (1987-1988) s. 15.

¹⁰⁰ Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 48

¹⁰¹ Mikelsen (2010) s. 164.

¹⁰² Mikelsen (2010) s. 171.

¹⁰³ Mikelsen (2010) s. 11.

¹⁰⁴ Mikelsen (2010) s. 11.

¹⁰⁵ Mikelsen (2010) s. 164.

Det kan argumenteres for at regelen bør tolkes likt i nasjonale og internasjonale kjøp ettersom det var et ønske om mest mulig samsvar mellom CISG og kjøpsloven. Videre kan det argumenteres for at regler i annen kontraktslovgivning som inneholder kontrollansvaret også bør tolkes på denne måten, ut i fra hensynet til konsistens.

CISG gjelder imidlertid i internasjonale kjøp og mellom profesjonelle parter. Det kan virke urimelig om en næringsdrivende skal kunne tjene penger på virksomheten, uten samtidig å være ansvarlig for det økonomiske tapet han påfører kundene.¹⁰⁶ Selgeren har videre mulighet til å ta høyde for at deler av produksjonen vil inneholde mangelfulle varer som kan gi grunnlag for erstatningskrav. I kjøp mellom uprofesjonelle, og desto mindre utenfor kjøpsretten, gjør ikke disse hensynene seg gjeldene. Dersom dommen tolkes på denne måten, stenges det heller ikke for at vurderingen kan bli en annen etter borettslagslovens regler.

Hva løsningen måtte bli i forhold til borettslagslovens regler er dermed usikker. Etter min mening bør ikke Agurk-pinnedommen tas til inntekt for at uvitenhet aldri kan representere en hindring for mislighold av vedlikeholdsplikten i borettslag. Det bør kunne legges vekt på uttalelsene i forarbeidene som taler for at vurderingen kan bli mildere når det gjelder privatpersoner. Hindringer “utenfor kontroll” bør ikke være forbeholdt utenfrakommende hindringer i borettslagsforhold. Isteden bør det sees på hvilke praktiske muligheter andelseieren har. Dersom andelseieren akkurat har overtatt andelen og en lekkasje oppstår med en gang, har han i praksis ikke hatt mulighet til å påvirke situasjonen, og bør kunne fritas for ansvar.

Det gjenstår å se hvilken vekt Høyesterett vil legge på dommen i senere saker, enten det gjelder kontrollansvarsreglene i kjøpsloven eller i andre lover. Dommen har vært kritisert i teorien. Når det gjelder drøftelsen av kontrollkriteriet, mener for eksempel Krüger at det avgjørende burde vært om leverandøren kunne dokumentere at mangelen

¹⁰⁶ Mikelsen (2010) s. 154.

ikke kunne tilbakeføres til årsaker utenfor leverandørens kontroll, og dermed frita selgeren.¹⁰⁷

6.4 Ansvar for tredjemenn

§ 5-13 annet ledd regulerer situasjonen der årsaken til misligholdet ligger hos en tredjeperson som andelseieren har gitt i oppdrag helt eller delvis å oppfylle vedlikeholdsplikten.

Dersom andelseieren skal bli ansvarsfri må også tredjepersonen oppfylle kravene for ansvarsfrihet i første ledd. Det sies gjerne at det må foreligge dobbelt “force majeure”, siden vilkårene for å frita for ansvar må foreligge både hos andelseieren og tredjepersonen.¹⁰⁸ Selv om man ser det slik at andelseieren ikke er ansvarlig for forsvarlig valg av oppdragstakere etter første ledd, kan han allikevel bli ansvarlig etter andre ledd. Andelseier vil altså ikke nødvendigvis komme unna ansvar ved å vise til at håndverkeren ikke dukket opp.¹⁰⁹

Vi kan tenke oss at en andelseier før han solgte andelen engasjerte håndverkere til å pusse opp badet, og at årsaken til andelseiers mislighold ligger hos håndverkerne. Annet ledd kommer bare til anvendelse dersom det er denne andelseieren som kan sies å ha misligholdt vedlikeholdsplikten. Valget av mellom “kontrollperspektivet” og “årsaksperspektivet” får i dette tilfellet dermed størst betydning ved spørsmålet om ny andelseier er erstatningsansvarlig. Dersom kontrollperspektivet legges til grunn er det mulig at ny andelseier kan fritas for ansvar for skjulte mangler.

Bestemmelsen er noe forskjellig fra kjøpslovens § 27. I kjøpsloven er også leverandører omfattet av bestemmelsen, mens borettslagslovens bestemmelse gjelder tredjepersoner som er gitt i oppdrag “å oppfylle pliktene”. Håndverkere er nok den gruppen det først

¹⁰⁷ Krüger (2005) s. 207.

¹⁰⁸ Hagstrøm (2004) s. 496.

¹⁰⁹ Lilleholt, Norsk Lovkommentar, note 303.

og fremst tenkes på. Det vil si at en leverandør av for eksempel fliser ikke vil være omfattet av denne bestemmelsen. Om det foreligger en skjult svakhet ved flisene skal det altså ikke vurderes om flisleverandøren også ville vært fritatt etter første ledd.

Andelseier som blir ansvarlig for mislighold forårsaket av tredjemenn i kan imidlertid “reddes” av direktekravsregelen i § 5-14. Laget eller andre andelseiere kan etter denne bestemmelsen gjøre krav direkte mot andelseierens avtalepart. Tre vilkår må være oppfylt.¹¹⁰ For det første må andre andelseiere eller laget ha et krav mot andelseieren. Vilkårene for erstatning må altså være oppfylt. For de andre må andelseieren ha et krav mot avtaleparten. Dette kan for eksempel være et mangelskrav etter kjøpsloven eller et erstatningskrav etter håndverkertjenesteloven. For det tredje må avtaleparten ha inngått avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Dersom det var en venn som hjalp til med å pusse opp, kan altså ikke kravet gjøres gjeldende direkte ovenfor ham.

Det er viktig å merke seg at laget eller andelseierne ikke nødvendigvis vil kunne kreve et like stort beløp erstattet fra tredjeparten som de ville kunne kreve fra andelseieren. Dette følger av at de bare kan gjøre sitt krav gjeldende “i same mon” som andelseierens kan.

6.5 Bevisbyrde for fritak etter kontrollansvarsregelen

Det er andelseieren som må “godtgjøre” at misligholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll, jf. §§ 5-13 og 5-15. Med andre ord er det andelseieren som har bevisføringsplikten og bevisbyrden.¹¹¹

Ved andelseiers mislighold av vedlikeholdsplikten må det antas å være andelseieren som er nærmest til å finne årsaken til misligholdet. Det er derfor ikke unaturlig at det er han som har bevisbyrden.

¹¹⁰ Lilleholt (2006) s. 468.

¹¹¹ Ot.prp.nr.80 (1986-1987) s. 74.

Hvor strenge beviskravene skal være sier imidlertid ikke bestemmelsen noe om. Det antas at hovedregelen om bevisbyrde er det såkalte “overvektsprinsippet”.¹¹² Dette går ut på at ved tvil, så er det mest sannsynlige alternativet som skal legges til grunn.

I håndverkertjenestelovens forarbeider sies det at det må foreligge en “viss sannsynlighetsovervekt”.¹¹³ Både kjøpslovsforarbeidene og forarbeidene til håndverkertjenesteloven forutsetter imidlertid at hvor sterk bevisbyrden skal være bør avgjøres gjennom rettspraksis.¹¹⁴ Vi har foreløpig ingen rettspraksis som avklarer spørsmålet når det gjelder kontrollansvarsreglene.

I Rt. 2000 s. 199 (Pelsdyrhall-dommen) på side 206 ble det sagt at uttrykket “godtgjort” i avhendingslova § 4-12 måtte innebære noe mer enn vanlig sannsynlighetsovervekt. I Rt. 1998 s. 1815 blir beviskravet “godtgjort” i vegfraktloven § 28 tolket som å være “tunge beviskrav”. Hov ser ut til å mene at det i kontrollansvarsreglene også vil måtte legges til grunn at uttrykket innebærer et krav til kvalifisert sannsynlighetsovervekt.¹¹⁵ Det er imidlertid ikke sikkert at uttrykket kan forstås på slik. I Pelsdyrhall-dommen ble tolkningsresultatet begrunnet med at forarbeidene ga støtte for det.

Legges prinsippet om kvalifisert sannsynlighetsovervekt til grunn innebærer det at andelseieren kan bli ansvarlig selv om det er mer en 50 % sannsynlig at misligholdet skyldes en hindring utenfor hans kontroll.

6.6 Skyldregelen

Andelseieren blir ansvarlig for indirekte tap dersom misligholdet skyldes “feil eller forsømming på andelseigarens side”, jf. § 5-13.

¹¹² Hov (2003) s. 193.

¹¹³ Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 48

¹¹⁴ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s. 74, Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 49.

¹¹⁵ Hov (2002) s. 193.

Bestemmelsen er en lovfesting av den alminnelige skyldregelen.¹¹⁶ Det må foretas en konkret vurdering der vurderingstemaet er om andelseieren kunne og burde handlet annerledes enn han gjorde.¹¹⁷ Utgangspunktet etter skyldregelen sies gjerne å være “hva som rimeligvis bør kunne forventes av en normalt forstandig person på det aktuelle området”.¹¹⁸ Her må det altså ses på hva det er rimelig å forvente at en andelseier skulle gjort i den aktuelle situasjonen. Det er altså en objektiv vurdering. Det er imidlertid ikke ideelle krav som skal legges til grunn, og det må være et visst rom for feilvurderinger.¹¹⁹

Selv om forholdet mellom andelseier og borettslaget ikke er noen kontrakt, kan likheten med et kontraktsforhold få betydning for vurderingen. På samme måte som i et kontraktsforhold har andelseier påtatt seg en plikt og vet hva den inneholder. Han har en plikt til å sørge for et forsvarlig vedlikehold på sitt ansvarsområde. Det vil kunne skjerpe kravet til aktsomhet. Det kan imidlertid ikke stilles de samme krav til en andelseier som til en profesjonell part.

I den alminnelige erstatningsretten legges det gjerne vekt på skadevolderens handlingsalternativ ved culpa-vurderingen.¹²⁰ Ved misligholdt vedlikeholdsplikt er handlingsalternativet selvsagt at vedlikeholdsplikten kunne vært overholdt, men for at andelseier skal benytte seg av dette handlingsalternativet forutsetter det at han vet om det som kan forårsake misligholdet. Dersom han ikke vet om det som kan forårsake misligholdet blir spørsmålet hva han burde tatt i betraktning, og om skaden i så fall kunne unngås.

Det bør for eksempel forventes at en andelseier vet at unnlattelse av å rense sluket på badet kan føre til oversvømmelser. Ved skjulte vedlikeholdsmangler vil det være av betydning om det er en synbar eller påregnelig risiko for skade.¹²¹ Dersom andelseieren

¹¹⁶ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 163.

¹¹⁷ Hagstrøm (2003) s. 452.

¹¹⁸ Lødrup (2005) s. 98.

¹¹⁹ Lødrup (1999) s. 129.

¹²⁰ Lødrup (1999) s. 140

¹²¹ Rt.2004 s. 675 avsnitt 47 og Lødrup (1999) s. 145.

ser at det er en sprekk i baderomsgulvet kan det tale for at han burde ha skjønnet at dette kunne føre til skade, og dermed foretatt undersøkelser og utbedringer.

Det samme kan det forhold at andelseieren har fått opplysninger som kan tyde på at han bør gjennomføre undersøkelser. Dersom for eksempel forrige andelseier fortalte at badegulvet burde undersøkes nærmere kan det tale for skyldansvar om han ventet lenge med dette, og det oppsto skader som følge av utetthet.

Tidsmomentet kan også ha betydning.¹²² Dersom en lekkasje oppstår før andelseieren rekker å foreta seg noe kan det tale mot skyldansvar.

Uttrykket “frå hans side” må innebære at andelseieren også er ansvarlig for feil og forsømmelser fra andre som bruker boligen.¹²³ Dette kan være familiemedlemmer og andre som bor der, men det må antas at det også innebærer oppdragstakere. Dersom andelseieren har overlatt til en annen å pusse opp badet, kan andelseieren bli ansvarlig for direkte tap dersom oppdragstakeren har utvist skyld. Dette gjør at forskjellen mellom kontrollansvar etter § 5-13 andre ledd og skyldansvar etter § 5-13 tredje ledd blir mindre enn man skulle tro ved første øyekast.¹²⁴

Skyldansvaret omfatter også rettsvillfarelse og pengemangel. Det vil si at andelseier blir ansvarlig dersom han visste om lekkasjer, men trodde det var borettslagets plikt å utbedre, eller at han ikke hadde råd til å utbedre.¹²⁵

Vi ser at vurderingstemaet ligner noe på vurderingen av fritak etter kontrollansvarsregelen.¹²⁶ Betakningsvilkåret og vilkåret om ikke overvinnelig hindring kan på mange måter sammenlignes med en skyldvurdering. Hvor stor forskjell det vil være mellom de to vurderingene vil bero på hvor streng vurderingen etter kontrollansvarsreglene i §§ 5-13 og 5-15 skal være.

¹²² Lødrup (1999) s. 144.

¹²³ Lilleholt (2006) s. 467.

¹²⁴ Selvig (2010) s. 363.

¹²⁵ Lilleholt (2006) s. 467.

¹²⁶ Selvig (2010) s. 363.

6.7 Bevisbyrde for skyldansvaret

For skyldansvaret i §§ 5-13 tredje ledd og 5-15 andre ledd gjelder det ingen særregler om bevisbyrde. Det er borettslaget eller de andre andelseierne som må bevise at det foreligger skyld på andelseierens side, selv om bevishensyn kan tilsi at det er andelseieren som bør ha bevisbyrden. Det må antas at det er “overvektsprinsippet” som skal legges til grunn. Andelseieren er ansvarlig på skyldgrunnlag dersom borettslaget eller andre andelseiere kan bevise med over 50 % sannsynlighet at det foreligger skyld.

7 Erstatningens omfang

7.1 Innledning

Hovedregelen i den alminnelige erstatningsretten er at skadelidte skal ha erstattet sitt fulle økonomiske tap.¹²⁷ Dette er også hovedregelen i § 5-13: Laget kan kreve erstatning for “tap”. Skaden skal verdsettes i penger. Det er differansen mellom skadelidtes økonomiske stilling før og etter skaden som skal erstattes.¹²⁸

¹²⁷ Lødrup (1999) s. 195.

¹²⁸ Lødrup (1999) s. 195.

I kontraktserstatningsretten knyttes kravet til årsakssammenheng gjerne til skillet mellom den positive og den negative kontraktsinteresse.¹²⁹ Den positive kontraktsinteresse innebærer at den skadelidte stilles økonomisk som om han hadde fått riktig oppfyllelse etter kontrakten.¹³⁰ Det tapet som dekkes etter hovedregelen her kan omtales som den positive kontraktsinteresse. Den negative kontraktsinteresse betyr at den skadelidte stilles økonomisk som om kontrakten ikke var inngått.¹³¹ Det er altså tale om ulike tapsutmålingsprinsipper.¹³² Erstatning for den positive kontraktsinteresse i utgangspunktet bare aktuelt der det foreligger mislighold, og erstatning for den negative kontraktsinteressen der avtalen er ugyldig.

Borettslagsloven har imidlertid flere unntak som kan bidra til å gjøre tapet mindre tyngende for andelseier.¹³³ For det første skilles det mellom direkte og indirekte tap, jf. §§ 5-13 andre ledd og 5-15 andre ledd. Dersom andelseier kun er ansvarlig etter kontrollansvarsregelen svarer han, som nevnt, bare for det direkte tapet. Om andelseieren har utvist skyld svarer han også for indirekte tap. For det andre begrenses erstatningen etter § 5-13 fjerde ledd, ved at det bare er påregnelig tap som kan kreves erstattet og at det tas hensyn til lagets og andre andelseieres tapsbegrensningsplikt. For det tredje kan erstatningen lempes hvis det virker urimelig for andelseier, jf. § 5-13 femte ledd.

7.2 Skillet mellom indirekte og direkte tap

Både § 5-13 og § 5-15 sier uttrykkelig hva som skal regnes som indirekte tap.

For borettslaget er det aktuelle indirekte tapet “tap som følge av at bruken av eiegenomen eller deler av eiegenomen blir avbroten”, jf. § 5-13 tredje ledd. Et slikt tap vil typisk være tapte leieinntekter som følge av at et lokale eller en bolig borettslaget leier ut ikke kan brukes.

¹²⁹ Hagstrøm (2004) s. 520.

¹³⁰ Hagstrøm (2004) s. 520.

¹³¹ Hagstrøm (2004) s. 521.

¹³² Hov (2002) s. 225.

¹³³ Wyller (2009) s. 132.

For andre andelseiere kan det tenkes andre former for indirekte tap. Listen over indirekte tap i § 5-15 andre ledd er derfor noe lengre. For det første regnes “tap i næring” som indirekte tap, jf. § 5-15 andre ledd nr. 1. Det kan være at andelseieren driver næringsvirksomhet i boligen sin, og som følge av skadene mister inntekter perioden han ikke kan bruke boligen. Eller det kan være tap som følge av at andelseieren må være hjemme.¹³⁴ Dette tapet kan altså bare kreves erstattet hvis det foreligger skyld.

Den neste formen for indirekte tap er “tap som følge av avbrot i bruken av eiegenommen eller deler av eiegenommen”, jf. § 5-15 andre ledd nr. 2. I utgangspunktet kan dette tapet bare kreves dekket hvis andelseieren er ansvarlig etter skyldregelen. Unntaket er kostnader med nødvendig innlosjering for andelseieren eller andre brukere av boligen. Dette tapet regnes som direkte tap, og kan kreves erstattet dersom andelseieren rammes av kontrollansvarsregelen. Ordet “nødvendig” sikter til at boligen i praksis må være ubeboelig.¹³⁵ Det må derfor foretas en vurdering om det som følge av skadene og utbedringsarbeidet er mulig å bo i boligen eller ikke. Dersom rommet som er rammet er et rom andelseieren kan klare seg uten, kan ikke innlosjering et annet sted sies å være nødvendig. Er det badet som er ubrukelig og det vil ta tid å utbedre det, kan det tale for at det er nødvendig å bo et annet sted i en periode. Det kan neppe forventes at en andelseier skal klare seg uten bad i den tiden det tar å få det i stand.

I § 5-15 andre ledd nr. 3 blir også tap som følge av skade på “anna enn bustad” regnet som indirekte tap. Tap som følge av skader på ting andelseieren har i boligen er altså i utgangspunktet indirekte tap. Skade på person vil også omfattes av det indirekte tapet.¹³⁶ Dersom for eksempel andelseieren i etasjen under blir syk av fuktskadene, og dette medfører et tap for han, kan det erstattes dersom det foreligger skyld hos andelseieren. I LG-2008-122655 hadde andelseieren utviklet astma som følge av væteinntrenging og vekst av muggsopp i boligen. Her ble imidlertid borettslagets ansvar

¹³⁴ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 277.

¹³⁵ Lilleholt (2006) s. 472.

¹³⁶ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 278.

for personskade vurdert etter den ulovfestede skyldregelen. På dette punktet ble laget frifunnet.

Motsetningsvis kan tap som følge av skader på “bustad” tolkes som direkte tap, slik at skader på selve boligen kan kreves erstattet etter kontrollansvaret.

Som indirekte tap regnes også “anna [...] enn vanlig tilhøyrsløse”. Vanlig tilbehør vil altså være direkte tap, og kan også kreves erstattet etter kontrollansvarsregelen. Det må dermed vurderes hva som er vanlig tilbehør i en bolig. Selv om ikke alle har malerier i boligen sin, må malerier regnes som vanlig tilbehør i en bolig.¹³⁷ Ekstremt kostbare malerier kan derimot ikke regnes som vanlig tilbehør.

7.3 Avgrensing mot upåregnelig tap

Etter § 5-13 fjerde ledd og § 5-15 tredje ledd svarer andelseieren bare for tap som en “rimeleg kunne rekne med som ei mogleg følgje av mishaldet”. I motsetning til avgrensingen mot indirekte tap gjelder avgrensingen mot upåregnelige tap uavhengig av skyld. Her er hensikten å beskytte andelseieren mot store utgifter ved unormale tap.¹³⁸ Er andelseieren ansvarlig etter skyldregelen er det dermed ikke sikkert at alle indirekte tap kan kreves erstattet. Upåregnelige tap skal også i disse tilfeller holdes utenfor.

Påregnelighetsvurderingen knytter seg både til arten og omfanget av tapet.¹³⁹ Dersom for eksempel laget eller andelseieren krever erstatning for skader på dyre antikviteter og kunst, kan det regnes som upåregnelige tap. Det kan ikke sies å være påregnelig at laget skal oppbevare antikviteter på fellesarealene.¹⁴⁰ At en andelseier har kunst på veggen må derimot være påregnelig, men det må settes en grense i forhold til verdien av denne.

¹³⁷ Lilleholt (2006) s. 472.

¹³⁸ Lilleholt (2006) s. 466.

¹³⁹ Hov (2002) s. 217.

¹⁴⁰ Lilleholt (2006) s. 466.

7.4 Lagets og andre andelseieres tapsbegrensningsplikt

Dersom laget eller andre andelseiere forsømmer å begrense tapet ved “rimelige tiltak”, må de selv bære den delen av tapet, jf. §§ 5-13 fjerde ledd og 5-15 tredje ledd. Vi kan for eksempel tenke oss at det oppstår en lekkasje mens andelseieren er bortreist. Laget vil da ha en plikt til å begrense skadene.¹⁴¹ Videre kan bygg- og innboforsikringer bidra til å redusere tapet for andelseier. Dersom laget og de andelseierne som har lidt tap ikke har forsikringer, kan de måtte betale det forsikringen ville dekket.¹⁴²

7.5 Lemping

Alle tapsposter som ansees upåregnelige skal holdes utenfor etter fjerde ledd. Regelen i femte ledd går et skritt videre og gir domstolene mulighet til å nedsette tapet ut fra en bredere vurdering.¹⁴³ Etter § 5-13 femte ledd kan ansvaret settes ned dersom det vil virke “urimelig” for andelseieren. Tilsvarende regler om lemping har vi også i de andre kontrollansvarsreglene, samt i skadeerstatningsloven § 5-2.

Ved vurderingen skal det legges vekt på “storleiken av tapet” sammenlignet med “tap som til vanleg oppstår i liknande tilfelle”. Siden det er nevnt spesielt kan det tolkes slik at er det mest sentrale momentet i vurderingen.¹⁴⁴ Ved vannlekkasjer kan det i borettslag oppstå forholdsvis store tap ved at tilgrensende boliger også rammes. Dersom flere boliger enn normalt rammes, og kostnadene blir desto større kan det tale for lemping. Det samme kan gjelde hvis det tar uvanlig lang tid å utbedre boliger, og det har vært nødvendig med alternativ innlosjering for flere beboerne over en lengre tidsperiode.

¹⁴¹ Lilleholt (2006) s. 466.

¹⁴² Lilleholt (2006) s. 466.

¹⁴³ Wyller I: *Kommentar til husleieloven*: Norsk lovkommentar (online) note 144.

¹⁴⁴ Høyesterett mente også i Rt. 2004 s. 1887 avsnitt 38 at det i kontraktsforhold kunne være særlig grunn til å legge vekt på dette momentet.

Det kan også legges vekt på “tilhøva elles”. I skadeerstatningslovens lempningsregel i § 5-2 kan det legges vekt på skyldgrad, økonomi, forsikringer og forsikringsmuligheter. Selv om skadeerstatningsloven ikke får anvendelse her, må det antas at slike momenter også kan få betydning ved vurderingen om andelseier erstatningsansvar skal lempes.¹⁴⁵ Et særlig stort tap sammenholdt med at andelseieren ikke har vært uaktsom og at han har dårlig økonomi kan altså tale for lemping.

I husleielovens forarbeider sies om tilsvarende bestemmelse i husleieloven at formålet med bestemmelsen ikke var å åpne for en fri fastsetting av erstatningen, men at den skal dekke unntakstilfeller der den normale utmålingen slår særdeles skjevt ut.¹⁴⁶ Det sies også at det må kreves nokså klar urimelighet for leieren.¹⁴⁷ Etter bestemmelsen “kan” ansvaret settes ned. Om domstolene vil benytte seg av denne muligheten er ikke lett å si, men mye kan altså tyde på at det skal en del til.

I TRON-2009-43674 fant ikke retten grunn til å lempe andelseierens erstatningsansvar. Andelseieren var student og hadde riktignok svakt og usikkert inntektsgrunnlag, men han måtte ansees som “formuende” ved at han eide en leilighet med en markedsverdi som i vesentlig grad oversteg belåningsgraden. Det ble lagt vekt på at han hadde investert i et risikoobjekt som han i fire år hadde unnlatt å følge opp, samt at han hadde overtatt eiendommen til underpris og sto fritt til å bli kvitt risikoen ved å selge med gevinst. Erstatningen andelseieren måtte betale ble på nærmere 190 000 kroner.

¹⁴⁵ Slik også mindretallet i Rt. 2004 s. 1887 avsnitt 57 om kontraktsrettslige lempningsregler.

¹⁴⁶ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 165.

¹⁴⁷ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 165.

8 Vurdering

8.1 Innledning

I forarbeidene til borettslagsloven fremkommer det at lovgiver ved utformingen av §§ 5-12 og 5-17 tok utgangspunkt i den fordelingen av vedlikeholdsplikten som var vanlig i borettslag, men prøvde å presisere vedlikeholdsplikten til andelseieren noe bedre.¹⁴⁸ I dette kapittelet tar jeg ikke sikte på en detaljert vurdering av om fordelingen er hensiktsmessig. Bestemmelsene er fravikelige, og det enkelte borettslag kan vedtektsfeste eller avtale andre ordninger dersom det er ønskelig. Det må også sees på som en fordel at der det ikke foreligger vedtekter eller avtaler, faller man tilbake på regler andelseiere trolig er kjent med fra før og som ofte vil være ønskelige. I avsnitt 8.2 skal jeg isteden ta for meg noen innvendinger knyttet til adgangen til å inngå individuelle avtaler.

Når det gjaldt reguleringen av ansvarsgrunnlag var begrunnelsen, som nevnt, at erstatningsansvaret for mislighold av vedlikeholdsplikten burde reguleres på samme måte som ved mislighold av kontraktsplikter.¹⁴⁹ I avsnitt 8.3 skal jeg se på spørsmålet om kontrollansvarsregelen er en hensiktsmessig regulering av andelseiers erstatningsansvar.

8.2 Adgangen til å inngå individuelle avtaler

I forarbeidene fremkommer det at OBOS var urolig for at § 5-12 gikk for langt i å åpne for individuelle avtaler mellom den enkelte andelseieren og borettslaget.¹⁵⁰ Det kunne blant annet oppstå vanskeligheter rundt ansvarsforholdet ved overdragelse av andelen.¹⁵¹

¹⁴⁸ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 276

¹⁴⁹ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 277.

¹⁵⁰ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 146.

¹⁵¹ Ot.prp.nr. 30 (2002-2003) s. 146.

Den situasjonen der det kan kanskje lettest kan oppstå uklarheter er der borettslaget har gitt forrige andelseier tillatelse til å føre opp et tilbygg eller lignende mot at andelseieren også foretar det ytre vedlikeholdet at det.

Ny andelseier er nemlig ikke automatisk bundet av forrige andelseiers individuelle avtale med laget. Utgangspunktet er at ny andelseier bare er bundet av avtaler som er registrert i grunnboken, jf. § 6-5. Men vet den nye andelseieren om avtalen, eller burde han visst om den, vil han være bundet selv om den ikke er registrert, jf. § 6-6 første ledd nr. 1. Dersom avtalen ikke er registrert er det lett å tenke seg at det kan være uklart om den nye andelseieren er bundet av den eller ikke. Om ny andelseier burde visst om avtalen er ikke alltid like lett å svare på. Det kan også være at han visste om avtalen, men at det var en forutsetning at avtalen bare skulle gjelde mellom forrige andelseier og laget.

Også når det gjelder erstatning for misligholdt vedlikeholdsplikt vil det kunne oppstå problemer ved uklare individuelle avtaler. Vi kan tenke oss at forrige andelseier har gjort en avtale med laget om at han skal foreta mer vedlikehold enn det som fremkommer av vedtektene eller borettslagsloven. Det aktuelle vedlikeholdet blir så forsømt etter at ny andelseier tok over andelen. Det må da avgjøres om den nye andelseieren ansees bundet av avtalen eller ikke for å finne ut om han har misligholdt sin vedlikeholdsplikt. Dersom ny andelseier ikke er bundet av avtalen er det hverken den nye eller forrige andelseier sitt mislighold som er årsaken til tapet. Følgelig er det borettslaget eller de andre andelseierne som må bære tapet.

Er løsningen å ikke tillate individuelle avtaler? Den eneste måten å gjøre unntak fra bestemmelser om vedlikehold vil i så fall være gjennom vedtektsendring.

Vedtektsendringer er best egnet for ordninger av en viss varighet, og som også skal gjelde ved eierskifte. Dreier det seg om en kortvarig ordning som det er behov for raskt, kan det virke upraktisk å måtte gå veien om en vedtektsendring. Først kan det ta tid før det blir avholdt en generalforsamling der det kan bli fattet vedtak om vedtektsendring. Deretter må det innkalles til ny generalforsamling for å endre vedtektene tilbake igjen. I

slike tilfeller vil det være en klar fordel om det isteden kunne gjøres individuelle avtaler om avvikende ordninger i den aktuelle perioden.

Borettslag består dessuten av ulike mennesker med ulike forutsetninger for hva de klarer av vedlikeholdsoppgaver. Det kan være at et borettslag ønsker å spare penger ved å vedtektsfeste at andelseierne skal utføre det ytre vedlikeholdet, men at en enkelt andelseier på grunn av et handikap ikke kan delta i dette.¹⁵² En individuell avtale om at denne andelseieren skal få slippe å delta i ordningen mot å betale lagets ekstraavgifter kan da virke på sin plass, slik at laget allikevel kan gjennomføre vedtektsendringen.

Borettslag kan bestå av mange eller få andeler, ulike type bygninger, og ikke minst, ulike mennesker. Vedlikeholdsbehov og -muligheter vil variere. Det gjør at det er behov for fleksible regler. Selv om individuelle avtaler kan føre til uklarheter og konflikter, taler mye for å tillate dem. Det vil sikre at borettslaget kan velge løsninger som både den enkelte og borettslaget ser seg tjent med.

Uklarheter rundt ansvarsforholdene ved eierskifte bør kunne unngås på andre måter. Dersom borettslaget har tillatt en andelseier å føre opp et tilbygg, trenger det ikke å avtale at andelseieren skal foreta det ytre vedlikeholdet. For å unngå problemer ved eierskifte kan borettslaget isteden velge å beholde den normale ansvarsfordelingen, og sette som vilkår at andelseieren betaler høyere felleskostnader.¹⁵³

8.3 Kontrollansvarsregelen

8.3.1 Harmonisering med kontraktslovgivningen

Kontrollansvarsregelen har fra å være en regel som var ment å skulle gjelde i internasjonale kjøp, via kjøpsloven, spredt seg til store deler av norsk

¹⁵² Wyller (2009) s. 463.

¹⁵³ Eek (2005) s. 70

kontraktslovgivning. Tendensen har vært at der kontrollansvarsregler har blitt vurdert innført i lovgivningen, har lovgiver også valgt å innføre dem.¹⁵⁴

Det avgjørende argumentet for innføring av kontrollansvarsregler har vært harmonisering.¹⁵⁵ Før kjøpsloven av 1988 var det etter praksis og teori slik at ved individuelt bestemte ytelser gjaldt det et skyldansvar med omvendt bevisbyrde, mens ved artsbestemte ytelser gjaldt det et objektivt ansvar med unntak for “force majeure”. Den viktigste lovforankringen for disse reglene var kjøpsloven av 1907.¹⁵⁶ Med kjøpsloven av 1988 ønsket lovgiver å erstatte det objektive ansvaret med unntak for “force majeure” med kontrollansvaret fordi det ble oppfattet som for strengt. Men også skyldansvaret med omvendt bevisbyrde ble erstattet med kontrollansvaret. Det ble antatt at kontrollansvaret for individuelt bestemte kjøp innebar et noe strengere ansvar enn tidligere, men fordi innholdet i kontrollansvaret ville variere etter kjøpets karakter ville det ikke bli særlig forskjell fra gjeldende rett i utpregede specieskjøp.¹⁵⁷

I kontraktslovene der det tidligere ville vært naturlig å lovfeste et skyldansvar med omvendt bevisbyrde ble det på bakgrunn av kjøpslovens nye regler vurdert å lovfeste kontrollansvar.

Hensynet til regelforenkling og nær sammenheng mellom kjøpsloven og bruken av materialer ved tjenesteytelser ble fremhevet i forarbeidene til håndverkertjenesteloven.¹⁵⁸ I forarbeidene til bustadoppføringslova ble det fremhevet at det ikke ville være tjenlig at lover som har en så nær saklig sammenheng har ulike ansvarsregler. I mange tilfeller ville det være liten forskjell på avtaler som falt inn under kjøpsloven, håndverkertjenesteloven og avhendingslova.¹⁵⁹

¹⁵⁴ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 32.

¹⁵⁵ Jf. blant annet. Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 34, Ot.prp.nr.21 (1996-1997) s. 29

¹⁵⁶ Hagstrøm (2003) s 408.

¹⁵⁷ Ot.prp.nr. 80 (1986-1987) s.38.

¹⁵⁸ Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) s. 48

¹⁵⁹ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 29.

I husleielovens forarbeider blir husleieforholdet sammenlignet med tomtefesteforholdet.¹⁶⁰ I tomtefesteloven ble det vurdert å innføre kontrollansvar, men lovgiver valgte isteden å videreføre skyldansvaret. Årsaken var at det idet praktiske liv ikke ville ha så mye å si hvilke erstatningsregler som gjaldt og at andre misligholdsregler ville gi bedre vern enn erstatning.¹⁶¹ I tillegg var det ikke holdepunkt for å si at gjeldende erstatningsregler ikke hadde fungert tilfredsstillende.¹⁶² Lovgiver mente at husleieforhold og tomtefesteforhold hadde fellestrekk ved at begge forholdene var varige og gjaldt bruksrett til fast eiendom, men forholdene var ikke fullt ut sammenlignbare ved at det oftere ville kunne oppstå mangler ved utleie av husrom.¹⁶³ I tillegg ville husleieforholdet ha nær saklig sammenheng med kjøpsforhold mv.¹⁶⁴ Dette talte for å innføre kontrollansvaret i husleieloven.

Et borettslagsforhold kan sammenlignes med et husleieforhold. Også andelseieren har en varig bruksrett til boligen, selv om forholdet mellom borettslag og andelseier ikke lenger er et leieforhold. Videre kan mislighold av vedlikeholdsplikten i et borettslag sammenlignes med mislighold av en kontraktsforpliktelse. Innholdet i pliktene er regulert på forhånd, og ved å overta andelen har andelseieren bundet seg til å overholde dem. Det kan derfor ut fra harmoniseringshensyn hevdes at reglene om andelseiers erstatningsansvar bør bygge på kontrollansvaret.

8.3.2 Harmonisering med eierseksjonsloven

Med borettslagsloven av 2003 har borettslaget blitt mer likt eierseksjonssameiet, også når det gjelder vedlikeholdsplikten. Borettslagsloven kan derfor sies å ha en nærere sammenheng med eierseksjonsloven enn husleieloven. Selv om ikke vedlikeholdsplikten er like detaljert regulert i eierseksjonsloven som i borettslagsloven, må innholdet sies å være ganske likt. Seksjonseieren har ansvaret for vedlikeholdet i

¹⁶⁰ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 33-34.

¹⁶¹ Ot.prp.nr. 28 (1995-1996) s. 42.

¹⁶² Ot.prp.nr. 28 (1995-1996) s. 42.

¹⁶³ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 34.

¹⁶⁴ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 34.

bruksenheten, mens fellesskapet har ansvaret for fellesarealer, jf. eierseksjonsloven § 20.

Erstatningsreglene er derimot ikke de samme for de to eierformene. I eierseksjonsloven er det ikke lovfestet noen erstatningsregler. Dersom seksjonseieren misligholder sin vedlikeholdsplikt er det dermed alminnelige ulovfestede regler som gjelder. En seksjonseier kan bli ansvarlig etter den alminnelige skyldregelen. Om han kan bli objektivt ansvarlig der det ikke foreligger skyld er mer usikkert. Forarbeidene til eierseksjonsloven sier ingenting om dette. Vi har heller ingen høyesterettspraksis om spørsmålet.

RG 2000 s. 1224 gjaldt krav om erstatning for bygningsskade som følge av vannlekkasje fra badegulvet i en seksjonseiers bolig ned i underliggende bolig og kjeller. Seksjonseieren kunne ikke bebreides, og spørsmålet var om han kunne bli ansvarlig på objektivt grunnlag. Det svarte lagmannsretten benektende på. Naboloven kom ikke til anvendelse, og seksjonssameieren var ikke objektivt ansvarlig på ulovfestet grunnlag.

Med borettslagslovens kontrollansvarsregler kunne resultatet blitt et annet. Dersom kontrollvilkåret tolkes slik at hindringen “i prinsippet” må ha vært utenfor andelseiers kontroll, ville en andelseier blitt ansvarlig.

Siden kontrollansvarsreglen har blitt nokså utbredt kan spørres om borettslagslovens kontrollansvarsregler kan anvendes analogisk i eierseksjonsforhold. Det er imidlertid i kontraktsretten regelen fått størst utbredelse, og det kan hevdes at det ikke er grunnlag for å si at kontrollansvarsregler kan anvendes ved mislighold av vedlikeholdsplikten i et seksjonssameie.¹⁶⁵ Dersom en seksjonseier bare kan bli ansvarlig etter den ulovfestede skyldregelen, vil vi kunne få helt ulike resultater ved tvister i borettslag og seksjonssameier, selv der saksforholdene er nokså like.

¹⁶⁵ Wyller (2009) s. 482.

Etter min mening bør erstatningsreglene for mislighold av vedlikeholdsplikten være like i borettslag og eierseksjonssameier. Hvilket felles ansvarsgrunnlag som bør gjelde kan ikke utelukkende begrunnes med harmonisering med kontraktslovgivningen. Dersom andre argumenter taler for å velge et annet ansvarsgrunnlag bør det kunne velges.

8.3.3 Prevensjonshensynet

Erstatningsregler begrunnes ofte med at de vil ha en preventiv effekt. Tanken er at en regel om erstatningsplikt motiverer potensielle skadevoldere til å unngå å volde skade.¹⁶⁶ Også ved innføringen av kontrollansvarsreglene i husleieloven ser prevensjonshensynet ut til å ha hatt betydning. Departementet mente at en kontrollansvarsregel ville skjerpe leierens aktsomhet og bidra til at han behandlet husrommet på en forsvarlig måte.¹⁶⁷ Selv om det legges vekt på den preventive effekten av en erstatningsregel er det allikevel ikke sikkert at en strengere erstatningsregel vil virke *mer* preventiv.

I borettslagsforhold kan det være desto mindre grunn til å legge vekt på den preventive effekten av en strengere erstatningsregel. En andelseier har investert en forholdsvis stor sum i sin andel i borettslaget, og oppfatter boligen som sin egen. Han vil derfor som oftest ha interesse i å vedlikeholde den. Det kan hevdes at en klargjøring av vedlikeholdsplikten vil ha en større preventiv virkning enn selve erstatningsregelen i et borettslag.

8.3.4 Gjenopprettelseshensynet

Når det gis en regel om erstatningsansvar er det fordi det sees på som ønskelig at den som påføres et tap ved den erstatningsbetingende handlingen skal få tapet erstattet av skadevolder.¹⁶⁸ Skaden blir på den måten “gjenopprettet”. Også en strengere

¹⁶⁶ Lødrup (1999) s. 90.

¹⁶⁷ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 35

¹⁶⁸ Lødrup (2009) s. 79

erstatningsregel kan begrunnes ut fra dette hensynet. I tilfellet der skjulte mangler har ført til tap for laget og andre andelseiere gjør også hensynet til gjenopprettelse seg gjeldende.

Tolkes kontrollansvarsregelen i samsvar med “årsaksperspektivet”, blir det et tilnærmet objektivt ansvar for andelseier. Et objektivt ansvar kan begrunnes ut fra risikobetraktninger.¹⁶⁹ Spørsmålet er hvem som er nærmest til å bære risikoen. Risikobetraktninger gjør at vi finner det rimelig at skaden gjenopprettes uavhengig av skyld.¹⁷⁰

Hvem er så nærmest til å bære risikoen for misligholdt vedlikeholdsplikt der det ikke foreligger skyld hos andelseier? Her kan det trekkes paralleller til naboretten.¹⁷¹ Etter naboloven § 9 er eieren av en eiendom objektivt ansvarlig for tiltak eller tilstand som er i strid med § 2. Det kan være rimelig se det slik at det er den skaden kommer fra som må bære tapet, altså eieren av eiendommen. Andelseieren er riktignok ikke den formelle eieren av eiendommen, men de fleste andelseiere vil nok oppfatte boligen som sin egen. Andelseieren har en vid råderett over boligen, han har rett til å foreta omfattende forandringer av boligen, så lenge han ikke griper inn i bærende konstruksjoner.¹⁷² Det kan tale for at han er nærmest til å bære risikoen for skader som stammer fra misligholdt vedlikeholdsplikt selv om han ikke kan bebreides.

8.3.5 Forholdet til andre misligholdsbeføyelser

Et argument mot kontrollansvaret var både i forhold til husleieloven og bustadoppføringslova at lovene ville bli lite oversiktlige dersom det skulle gjelde et kontrollansvar for direkte tap. Det direkte tapet ville uansett bli dekket gjennom retting, pris- eller leieavslag og hevingsoppgjør.¹⁷³

¹⁶⁹ Lødrup (1999) s. 88.

¹⁷⁰ Lødrup (1999) s. 88.

¹⁷¹ Sml. Hagen (2008) s. 184.

¹⁷² Ot.prp. nr. 30 (2002-2003) s. 275.

¹⁷³ NOU 1992:9 s. 40 og NOU 1993:4 s. 31.

Borettslaget må ha mulighet til å kreve retting der det som er skadet er omfattet av andelseiers vedlikeholdsplikt, selv om loven ikke har regler om dette.¹⁷⁴ Det er imidlertid borettslaget som må utbedre skade på andre boliger og de områdene som ellers er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Avslag i felleskostnader er ikke aktuelt i borettslag. I visse tilfeller kan mislighold av vedlikeholdsplikten gi grunnlag for å gi salgspålegg, men det må antas at erstatning som oftest er en mer nærliggende sanksjon. Dessuten skal det mer til for at laget skal ha rett til å kreve salgspålegg. Her må misligholdet være vesentlig. Dette argumentet mot kontrollansvarsregelen gjør seg altså ikke gjeldende for borettslag.

8.3.6 Vanskelig praktiserbar regel

At kontrollansvaret ble oppfattet som “innfløkt og vanskelig praktiserbart” var et hensyn som talte mot innføring av ansvarsformen i husleieloven.¹⁷⁵ Hensynet til en enklere utforming av reglene gjør seg særlig gjeldende når reglene henvender seg mot ikke-jurister, slik som borettslagslovens regler gjør.

8.3.7 Hensynet til rimelige resultater

I husleielovens forarbeider vurderte lovgiver om innføringen av kontrollansvaret ville føre til urimelige resultater. Om skjulte mangler blir det sagt at “det ikke uten videre vil være slik at utleieren blir erstatningsansvarlig for slike mangler i ethvert tilfelle”.¹⁷⁶ Det blir i den sammenheng vist til forarbeidene til bustadoppføringslova der det framkommer at ved mangler som kommer fra feil i materialer og lignende, vil det være avgjørende om valget er gjort på forsvarlig vis.¹⁷⁷ Samtidig legges det opp til at

¹⁷⁴ Lilleholt (2006) s. 464.

¹⁷⁵ NOU 1993:4 s. 31.

¹⁷⁶ Ot.prp.nr. 82 (1997-1998) s. 34.

¹⁷⁷ Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) s. 67.

spørsmålet om ansvar for skjulte mangler må avgjøres i rettspraksis etter kontraktslovene som har kontrollansvarsregelen.¹⁷⁸

I Rt. 2004 s. 675 (Agurkpinne-dommen) ble resultatet, som nevnt, at uvitenheten om de skjulte manglene ikke fritok fra ansvar. Dommen kan tolkes slik at det som i prinsippet er kontrollerbart for selgeren ligger innenfor kontrollsfæren. Eventuelt kan den tolkes slik at hindringen må ha vært ekstraordinær. Uansett om dommen tolkes på den ene eller den andre måten vil det innebære et svært strengt ansvar for andelseier dersom den samme vurderingen må legges til grunn i borettslagsforhold. At en andelseier som nettopp har kjøpt en andel blir ansvarlig for vedlikeholdsmangler han ikke kunne forhindre kan virke urimelig. Etter min mening må hensynet til et rimelig resultat ha større vekt enn hensynet til harmonisering med kontraktsretten.

8.3.8 I realiteten en skyldregel med omvendt bevisbyrde?

Som det har framgått, trenger ikke Agurkpinne-dommen etter mitt syn å være avgjørende for tolkningen av borettslagslovens kontrollansvarsregel i §§ 5-13 og 5-15. I dommen var partene profesjonelle. Det er holdepunkter i flere forarbeider for at bestemmelsene kan tolkes fleksibelt, og at vurderingen kan bli lempeligere i tvister mellom uprofesjonelle parter.¹⁷⁹ Hensynet til rimelige resultater kan altså ivaretas gjennom en mildere vurdering av andelseier som har misligholdt vedlikeholdsplikten.

Vi har imidlertid sett at vurderingen for fritak etter kontrollansvarsregelen ligner på culpa-vurderingen. Dersom regelen tolkes lempeligere for uprofesjonelle parter, vil vi i realiteten kunne ende opp med en skyldregel med omvendt bevisbyrde.¹⁸⁰ Som Mikelsen påpeker, kan man teoretisk sett tenke seg et mildere hindringsfritak, men som allikevel er strengere enn culpa-ansvar med omvendt bevisbyrde.¹⁸¹ Han mener imidlertid at det blir vanskelig å finne gode begrunnelser for et erstatningsansvar i en

¹⁷⁸ Ot.ppt.nr. 82 (1997-1998) s. 34

¹⁷⁹ Innst.O.nr. 51 (1987-1988) s. 15 og Ot.ppt. nr. 66 (1990-1991) s. 48.

¹⁸⁰ Slik også Mikelsen (2010) s. 155.

¹⁸¹ Mikelsen (2010) s. 235.

slik mellomstilling.¹⁸² Å avgjøre hvor grensen mellom disse ansvarsformene skal gå er ikke lett å si. Det vil også kunne bli små forskjeller mellom de tilfeller der andelseier blir ansvarlig for indirekte tap etter skyldregelen og der han ikke blir det. Dersom det er ønskelig at vi gjennom tolkning av kontrollansvarsreglene i borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15 skal oppnå de samme resultater som ved culpa-ansvar med omvendt bevisbyrde, ville det vel være mer hensiktsmessig om bestemmelsen også var utformet slik. Mye taler for at dersom enklere regler gir de samme løsninger som regler som blir oppfattet som kompliserte, er det de enklere reglene som burde vært lovfestet.¹⁸³

¹⁸² Mikelsen (2010) s. 235.

¹⁸³ Sml. NOU 1993:4 s. 31.

Litteratur

Bøker

- Bergem, John Egil, Bente Elen Konow og Stein Rognlien *Kjøpsloven 1988 og FN-konvensjonen 1980 om internasjonale løsørekjøp med kommentarer*, 3. utg. Oslo 2008.
- Eckhoff, Torstein *Rettskildelære*. 5 utgave ved Jan E Helgesen, Oslo 2001
- Eek, Thor, Finn Stormfelt og Henning Lauridsen *Lov og rett i borettslag*. 2. utgave, Oslo 2009
- Hagstrøm, Viggo *Obligasjonsrett*. Oslo, 2004
- Honnold, John O., Harry M. Fletchner *Uniform Law for International Sales under the 1980 United Convention ; edited and updated by Harry M. Flechtner*. 4th edition, 2009
- Lilleholt, Kåre, Christian Fr. Wyller og Morten Aagenæs *Borettsløvkomentaren*. Stavanger 2006
- Lødrup, Peter *Lærebok i erstatningsrett*. 5. utgave, Oslo 2005
- Lødrup, Peter *Lærebok i erstatningsrett*. 4. utgave, Oslo 1999
- Selvig, Erling og Kåre Lilleholt *Kjøpsrett til studiebruk*, 4. utgave, Oslo 2010
- Wyller, Christian Fr. *Boligrett*. 5. reviderte utgave, Stavanger, 2009

Kapitler i bøker

- Lilleholt, Kåre. I: *Kommentar til burettsløvslova*: Norsk lovkommentar (online) (2010)
- Wyller, Christian Fr. I: *Kommentar til eierseksjonsloven*: Norsk lovkommentar (online) (2010)

Tidsskriftsartikler

- Krüger, Kai. *Omsetningstap i grønnsakbransjen. Frimodig ytring om agurkpinnedommen, Rt-2004-67*. Jussens Venner 2005 s 198. (Sisert fra Lovdata)
- Lasse Simonsen – *Forbrukerentreprisen -framdriftshindringer forårsaket av entrepenørens medhjelpere*. På rett grunn (2010) (sisert fra Lovdata)
- Sjøvold, Terje, Daniel Kjørberg Siraj *Vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter i borettslag og eierseksjonssameier*. I: Tidsskrift for eiendomsrett s.162-179 (sisert fra rettsdata.no)

Doktoravhandlinger

- Mikelsen, Anders Bernhard *Vilkårene for hindringsfritak i kjøpsforhold*. Oslo, 2010.

Lover og forarbeider

Lover

- 1960 Lov om borettslag (borettslagsloven) av 4. februar 1960 nr. 2 (opphevet).
- 1961 Lov om rettshøve mellom grannar (grannelova) av 16. juni 1961 nr. 15
- 1969 Lov om skadeserstatning av 13. juni nr. 26 1969.
- 1974 Lov om vegfrakavtaler av 20. desember nr. 68 1974
- 1988 Lov om kjøp (kjøpsloven) av 13. mai 1988 nr. 27
- 1989 Lov om håndverkertjenester m.m. for forbrukere (håndverkertjenesteloven) av 16. juni nr. 63 1989.
- 1992 Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) av 3. juli nr. 93 1992
- 1997 Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 22. mai nr. 31 1997.

- 1997 Lov om avtalar med forbrukar om oppføring av ny bustad m.m.
(bustadoppføringslova) av 13. juni nr. 43 1997
- 1999 Lov om husleieavtaler (husleieloven) av 26. mars nr. 17 1999
- 2003 Lov om burettslag (burettslagslova) av 6. juni 2003 nr. 39
- 2007 Lov om samvirkeforetak (samvirkelova) av 29. juni nr. 81 2007
- 2002 Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven) av 21. juni nr. 34 2002.

Traktater

CISG FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp

Forarbeider

- | | |
|----------------------------|---|
| Innst.O.nr.51 (1987-1988) | Innstilling fra justiskomiteen om A) Kjøpslov og B) ratifikasjon av FN-konvensjonen om kontrakter for internasjonale løsørekjøp, vedtatt 11. april 1980 |
| Ot.prp.nr. 29 (1988-1989) | Håndverkertjenester m.m. for forbrukere |
| Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) | Om lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova) |
| Ot.prp.nr. 28 (1995-1996) | Om lov om tomtefeste |
| Ot.prp.nr. 21 (1996-1997) | Avtaler med forbrukar om oppføring av bustad m.m (bustadoppføringslova) |
| Ot.prp.nr. 82 (1997-1988) | Om lov om husleieavtaler (husleieloven) |
| Ot.prp.nr 30 (2002-2003) | Bustadbyggjelag (bustadbyggjelagslova) og lov om burettslag (burettslagslova) |
| Ot.prp.nr. 21 (2006-2007) | Om lov om samvirkeforetak (samvirkelova) |
| NOU 1992:9 | Forbrukarentrepriselov |
| NOU 1993:20 | Kjøp av ny bustad |
| NOU 2000:17 | Burettsløvene |
| NU 1984:5 | Nordiska köplagar, förslag av den nordiska arbetsgruppen för köplagsstiftning |

Dommer

Rt. 1970 s. 1059

Rt. 1992 s. 64

Rt. 1998 s. 1815

Rt. 2004. s. 674

LB-1997-02529

RG 2000 s. 1224

TRON-2009-43674

